



Präambel

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Dezember 1974 (GV NW 1975 S. 91), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juni 1978 (GV NW S. 268) und vom 11. Juli 1978 (GV NW S. 290), §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 29.07.2011, S. 1509) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke BauNVO (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), in der zuletzt geänderten Fassung und in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 29.07.2011 S. 1509), hat der Rat der Stadt Hemer in der Sitzung am ... die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Zeichenerklärung:

A. Festsetzungen gemäß § 9 (1), (3) und (7) BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB

- MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
 (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
 (2) Zulässig sind:
 (1) Wohngebäude,
 (2) Geschäfts- und Bürogebäude,
 (3) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 (4) sonstige Gewerbebetriebe,
 (5) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 (3) Nicht zulässig in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind:
 (1) Gartenbaubetrieb,
 (2) Tankstellen,
 (3) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
 (4) Die Ausnahme (Vergnügungsstätten) nach § 6 Abs. 3 BauNVO ist in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- GE** Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO
 (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.
 (2) Zulässig sind:
 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 3. Tankstellen,
 4. Anlagen für sportliche Zwecke.
 (3) Ausnahmsweise sind zulässig:
 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 Die übrigen Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauGB; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO; Vergnügungsstätten sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- GE (b)1** Gewerbegebiete mit eingeschränkter Nutzung gem. § 8 BauNVO
 (1) Zulässig sind:
 1. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
 (2) Nicht zulässig in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind:
 1. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben.
 (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 Die übrigen Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO werden in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO
- 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO
- II Zahl der Vollgeschosse gemäß § 18 BauNVO

3. Bauweise, Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- o offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO
- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO
 Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen unter Berücksichtigung der bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NW über Bauwuch, Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauNVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ / GFZ) nicht eingeschränkt wird.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO
 Zwischen den Baugrenzen und den öffentlichen Verkehrsflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen nicht zulässig.

Hinweis gemäß § 9 Abs. 3 BauGB
 In dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Gebäude in Skelettbauweise mit Glasfassaden nicht zulässig.

4. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem § 16 Abs. 4 BauNVO, soweit diese nicht schon durch die Farbgebung z. B. bei Grünflächen, Verkehrsflächen usw. erkennbar ist. Auch die Begrenzungslinien der Verkehrsflächen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen dar.
- Mit Leitungsrechten (Abwasserkanal) zugunsten der Stadt Hemer (SEH = Stadtentwässerungsbetrieb Hemer) zu belastende Flächen.
- Sichtdreiecke, sie sind von baulichen Anlagen, Einfriedungen und Anpflanzungen über 80 cm von OK Fahrbahn freizuhalten.

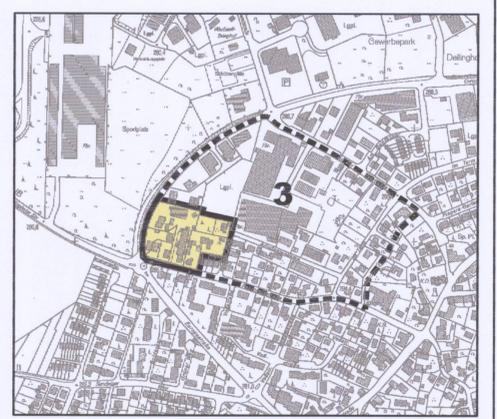
B. Sonstige Darstellungen

- Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Flurgrenze
- Flur 15 Flurnummer
- 1146 Flurstücksnummer
- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Nicht-Wohngebäude
- Vorhandener eingemessener Baum
- Böschungen
- Kanalisationsleitung
- 282,04 Eingemessene Höhenpunkte

Bemerkung:
 Die im Bebauungsplan für den Bestand verwendeten Zeichen und Signaturen entsprechen, soweit nicht besonders dargestellt, den Zeichenvorschriften für vermessungstechnische Karten und Risse in Nordrhein-Westfalen.

C. Hinweise

Bodendenkmäler
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfundamente, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe - (Telefon: 02761 / 9375-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu besichtigen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).



Plangrundlage
 Der Bebauungsplan wurde auf der amtlichen Grundlage der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) erstellt.
 Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
 Die Darstellung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Der Bürgermeister
 im Auftrage
 J. Feldner
 Planungsamtsleiterin

Aufstellungsbeschluss
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 05.03.13 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.05.13 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht.
 Die Bebauungsplanänderung wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Der Bürgermeister
 im Auftrage
 J. Feldner
 Planungsamtsleiterin

Billigungs- u. Auslegungsbeschluss
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 23.04.13 diesen Entwurf der Bebauungsplanänderung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ausschussvorsitzender
 Schriftführer

Auslegung
 Die öffentliche Auslegung wurde am 15.05.13 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht.
 Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.05.13 bis 25.06.13 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Der Bürgermeister
 im Auftrage
 J. Feldner
 Planungsamtsleiterin

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Hemer hat diese Bebauungsplanänderung gem. § 10 BauGB am 24.05.13 als Satzung beschlossen.

Hemer, den 26.05.13
 Der Bürgermeister
 Michael G. B.

Bekanntmachung - Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss wurde am 03.06.13 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht.
 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Hemer, den 11.07.13
 Der Bürgermeister
 Michael G. B.

HEMER

Bebauungsplan Nr. 3
"Auf dem Adjutantenkamp"
 3. Änderung
 Maßstab 1 : 500