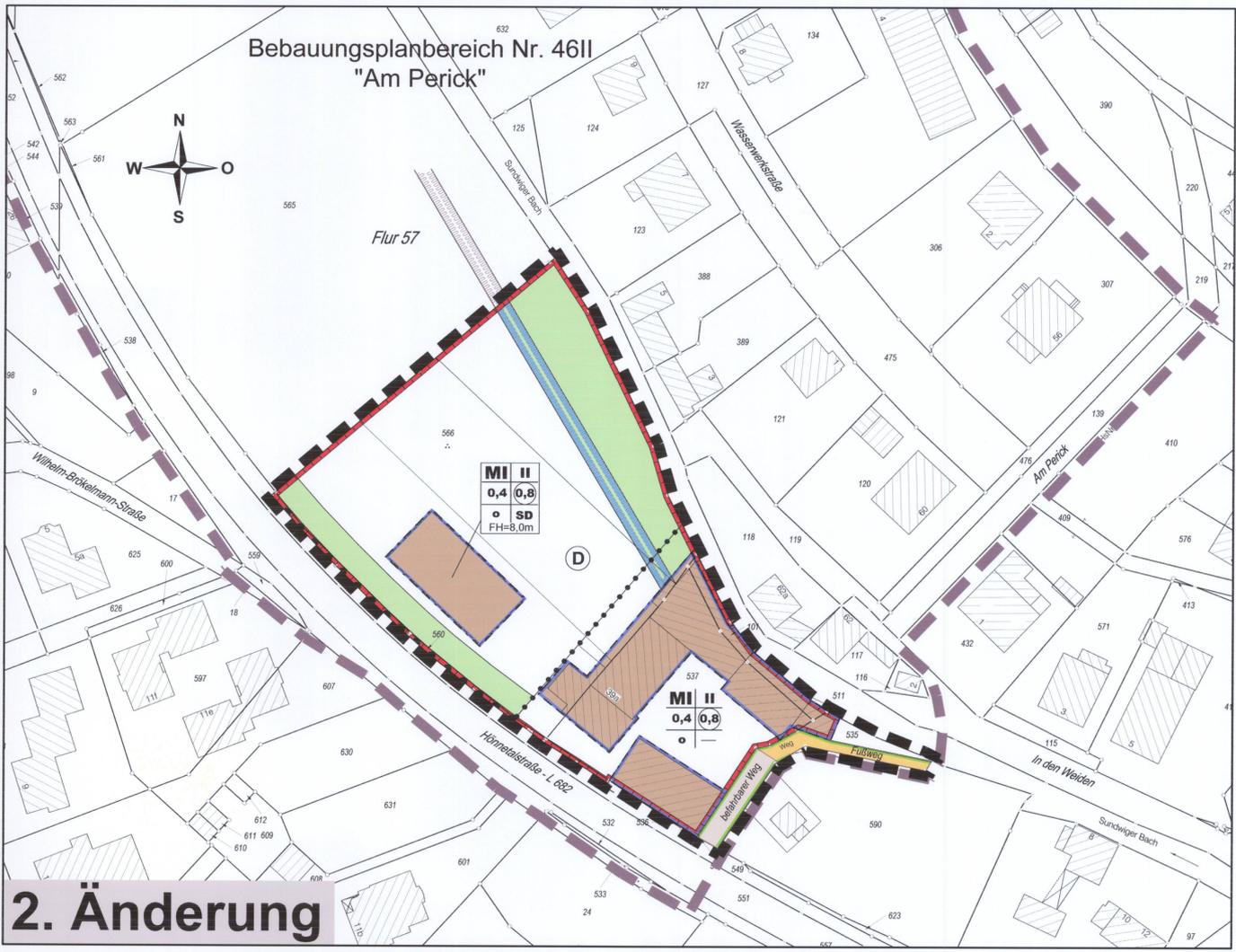


Bestand



2. Änderung

Rechtsgrundlage

Augrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung, § 2 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September (BGBl. I 2004 S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung, in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 2. April 1993 (BGBl. I S. 466), in der zuletzt geänderten Fassung hat der Rat der Stadt Hemer in der Sitzung am 14.07.10 die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Darstellung des Planinhaltes gem. § 10 BauGB und die Gestaltungsvorschriften gem. § 86 BauO NW als Satzung beschlossen.

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes und die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90).

Zeichenerklärung:

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan 46II „Am Perick“ gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für die 2. Änderung des Bebauungsplanes 46II „Am Perick“ gem. § 9 Abs. 7 BauGB

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

- MI** Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO
- Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Scharnk- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitsliche und sportliche Zwecke,
 6. Gartenbetriebe
- Nicht zulässig sind:
- Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen entsprechend § 6 Abs. 2 Nr. 7 + 8 ausgeschlossen
- Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Gem. 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die Nutzungen entsprechend § 6 Abs. 3 (Vergrünungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO -als Obergrenze-
- 0,8** Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO -als Obergrenze-
- II** Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO -als Obergrenze-

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

- offene Bauweise
- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO
- nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

4. Verkehrsflächen gem. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Befahrbarer Weg - öffentlich -
- Fuß- und Radweg - öffentlich -
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

siehe textliche Festsetzung B. Beseitigung von Niederschlagswasser)

6. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Private Grünfläche
- Zweckbestimmung: privates Abstandsgrün (siehe auch textliche Festsetzung)

7. Sonstige Planzeichen

- Mit Wasserrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

B. Vorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Gestaltungsvorschriften (§ 86 BauONW)

- SD** Satteldach
- FH=8,00m** Firsthöhe
Die Höhe der Gebäude wird mit einer max. Firsthöhe von 8,00 m festgesetzt. Die Bezugsgrundlage für die Bemessung der maximalen Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf von der jeweiligen Gebäudemitte ausgehend, gemessen im rechten Winkel, ein Maß von 8,00 m über dem zugewandten Fahrbahnrand der fertig ausgebauten Verkehrsfläche nicht überschreiten.

Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

- a) Überbaute Flächen - Dachflächen neuer Gebäude
- Zur Niederschlagswasserbeseitigung sind nur Anlagen zulässig, die eine Versickerung über die belebte Bodenschicht ermöglichen, d.h. es kommen ausschließlich Mulden oder Mulden-Rigolen-Systeme in Frage. Der Abstand der Sohle der Versickerungsanlage zur Oberkante des devonischen Festgesteins (Kalkstein bzw. Tonstein) muss mindestens 1,0 m betragen. In Bereichen, wo dieser Mindestabstand nicht gewährleistet ist, ist der Bau einer Versickerungsanlage nicht zulässig. Die Vorlage bauvorhabenbezogener Versickerungsgutachten ist erforderlich.
- b) Befestigte Flächen
- Die anfallenden Niederschlagswasser der befestigten Hof- und Platzflächen sind in die Mischwasserkanalisation einzuleiten. Sie können auch in den Sunwiger Bach eingeleitet werden. Hierzu ist eine Einleitungsgenehmigung nach § 7 WHG rechtzeitig zum Baugenehmigungsverfahren zu beantragen.
- Hinweis:
Die Abwassersatzung der Stadt Hemer ist zu beachten.

C. Vorschriften gem. § 9 Abs. 6 BauGB

- Denkmalschutz
Umgebung der Gebiete oder Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen bzw. schützenswert sind.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO, soweit diese nicht schon durch die Farbgebung z.B. bei Grünflächen, öffentliche Verkehrsflächen usw. erkennbar ist.

D. Textliche Festsetzungen gem. BauGB

Private Grünfläche - Abstandsgrün
Die privaten Grünflächen sind von Bebauung freizuhalten.
Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind vom Grundstückseigentümer zu erhalten und zu pflegen.

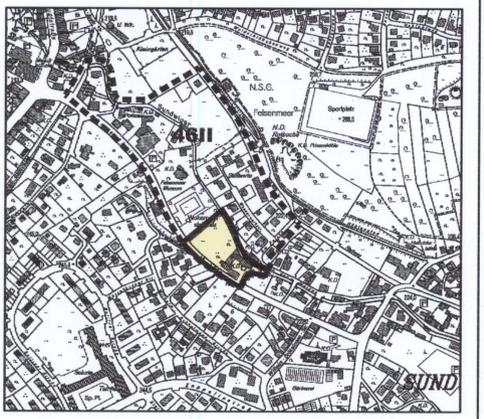
E. Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

- Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Flurgrenze
- Flur 57** Flurnummer
- 565** Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude
- Geplante Gebäude
- Bereich bestehender Bäume und Sträucher (Bestandsplan)

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

F. Hinweise

- 1.) **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 Westfälischen Amt für Archäologie - Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe 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 bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
- 2.) **Höhlen**
Bei der Bauwerkgründung ist zu erkunden, ob im Untergrund Hohlräume vorhanden sind. In Rahmen des Nachweises der Tragfähigkeit des Bodens ist dies besonders zu berücksichtigen. Sofern bei Ausschachtungsarbeiten Hohlräume entdeckt werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die weitere Vorgehensweise mit der Stadt abzustimmen.
- 3.) **Munitionsrückstände**
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- 4.) **Luftqualität**
Zur Ermittlung der Luftqualität in Hemer mit Flechten als Bioindikatoren wurde 1990 von der Stadt Hemer ein Gutachten in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten wurde vom Rheinisch-Westfälischer Technischer Überwachungs-Verein e.V. erstellt. Soweit Aussagen zum Bebauungsplanbereich getroffen wurden, sind diese Auszugswesen in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Das Gutachten kann im Amt für Planen, Bauen und Verkehr der Stadt Hemer eingesehen werden.
- 5.) **FFH-Verträglichkeit**
Das Plangebiet liegt innerhalb der 300 m Schutzzone des gemeldeten potenziellen FFH-Gebiets Felsenmeer. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung des Schutzziels ist Bestandteil der Begründung.



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

Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB am 04.05.10 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.07.10 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht.

Der Bürgermeister
Im Auftrage

Billigungs- u. Auslegungsbefehl
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 29.06.10, diesen Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ausschussvorsitzender

Schriftführer

Auslegung
Die öffentliche Auslegung wurde am 07.07.10 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.07.10 bis 23.07.10 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Der Bürgermeister
Im Auftrage

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Hemer hat diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am 14.09.10 als Satzung beschlossen.

Hemer, den 15.09.10

Bekanntmachung - Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde am 22.09.10 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
Hemer, den 23.09.10

Der Bürgermeister

Hemer

2. Änderung zum
Bebauungsplan Nr. 46II
"Am Perick"
Maßstab 1 : 500