

Bebauungsplan Nr. 30  
Teil III „Stadtkern“

Bebauungsplan Nr. 30  
Teil IIa „Stadtkern“

**Erneuter Billigungs- und Offenlegungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Hemer hat den Entwurf zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Teil I gebilligt und seine **offentliche Auslegung** gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom **22.09.08** bis **29.09.08** einschließlich öffentlich ausliegen lassen.

**2. Offenlegung**  
Der vorliegende Bebauungsplanänderungs-entwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **22.09.08** bis **29.09.08** einschließlich öffentlich ausliegen lassen.

**Billigungs- u. Offenlegungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Hemer hat den Entwurf zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Teil I gebilligt und seine **offentliche Auslegung** gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom **22.09.08** bis **29.09.08** einschließlich öffentlich ausliegen lassen.

**Offenlegung**  
Der vorliegende Bebauungsplanänderungs-entwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **22.09.08** bis **29.09.08** einschließlich öffentlich ausliegen lassen.

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Hemer hat die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Teil I „Stadtkern“ gem. § 90 BauGB am **26.04.08** als Sitzung beschlossen.

**Anzeige**  
Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Teil I wurde gem. § 11 BauGB angezeigt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

**Bekanntmachung - Inkrafttreten**  
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 Abs. 1 bis 3 BauGB wurde am **10.06.08** im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises öffentlich bekannt gemacht. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Teil I „Stadtkern“ tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

**Plangrundlage**  
Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833). Die Darstellung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

**Änderungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Hemer hat die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Teil I gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom **23.06.08** (BGBl. I S. 367), idF v. 23.06.08, ergänzt 6.7.09 um **§§ 4, 8, 9** beschlossen.

**Bürgerbeteiligung gem. § 2a BauGB**  
Die vorgesehene Bürgerbeteiligung mit Darlegung der Planungsabsicht wurde am **23.06.08** veröffentlicht. Die Anhörung erfolgte vom **03.07.08** bis **14.07.08** (schriftlich bis **13.07.08**). Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung wurde vom Rat der Stadt Hemer am **23.06.08** zur Kenntnis genommen.

Zeichenerklärung

**Präambel**  
Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.1979 (IG. Nr. S 394/S 50 NW 2023) § 2 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2192) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1753) mit ÄnderungsVO vom 19.12.1986 hat der Rat der Stadt Hemer in der Sitzung am ... die planungs- rechtlichen Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung gem. § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.

**A. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und Abs. 7 BauGB und § 10 Abs. 1 S1 BauGB**  
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB und gleichzeitig Umgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Stadtkern Hemer I Abschnitt“ sowie des Deckblattes Nr. 8 (1. Änderung)

**MK2** Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO  
(1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung.  
(2) Zulässig sind:  
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,  
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,  
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,  
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Garagen,  
6. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,  
7. sonstige Wohnungen als zweites Obergeschoss.  
(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
2. Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen.  
Die Ausnahme nach § 7 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO ist nicht zulässig. Von dem § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind in Anwendung des § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO folgende bauliche und sonstige Anlagen und Nutzungsarten nicht zulässig:  
1. Automatenhallen oder ähnliche Unternehmungen, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Betrieb von Automatenanlagen mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten ausgerichtet ist,  
2. Ausstellungs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher, überwiegender oder teilweiser Geschäftszweck auf Darstellungen, Vorführungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

**WA** Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO  
(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.  
(2) Zulässig sind:  
1. Wohngebäude,  
2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,  
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.  
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1-3 BauNVO werden zugelassen. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 BauNVO sind nicht zulässig.  
Die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO ist nicht zulässig. Von dem § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind in Anwendung des § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO folgende bauliche und sonstige Anlagen und Nutzungsarten nicht zulässig:  
1. Automatenhallen oder ähnliche Unternehmungen, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Betrieb von Automatenanlagen mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten ausgerichtet ist,  
2. Ausstellungs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher, überwiegender oder teilweiser Geschäftszweck auf Darstellungen, Vorführungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

**GE** Gewerbebetriebe gemäß § 8 BauNVO  
(1) Gewerbebetriebe dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.  
(2) Zulässig sind:  
1. Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 1 Abs. 3 Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,  
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,  
3. Tankstellen.  
(3) Ausnahmsweise zulässig sind:  
1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,  
2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.  
Die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO ist nicht zulässig. Von dem § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind in Anwendung des § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO folgende bauliche und sonstige Anlagen und Nutzungsarten nicht zulässig:  
1. Automatenhallen oder ähnliche Unternehmungen, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Betrieb von Automatenanlagen mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten ausgerichtet ist,  
2. Ausstellungs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher, überwiegender oder teilweiser Geschäftszweck auf Darstellungen, Vorführungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

**B. Gestaltungs Vorschriften gem. § 103 BauNVO und § 40 GVO**  
SD Dachform - Satteldach  
FD Dachform - Flachdach  
Einfriedigungen - Die Höhe der Einfriedigungen darf 1m nicht überschreiten.

**C. Sonstige Festsetzungen**  
empfohlene Gebäudestellung  
vorhandene Wohngebäude  
vorhandene Nebengebäude  
Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die beseitigt werden müssen (§ 10 Abs. 1 und 2 BauGB)  
Flurgrenze  
Flurstücksgrenze  
Höhenlinie mit Höhenangabe 1 m über NN  
Boschungen

**D. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB**  
Die Sicherung des Bauschutts wird in einem gesonderten Verfahren nach § 31 WHG durchgeführt.  
Baudenkmal gemäß Verzeichnis des Westfälischen Anwes, für Denkmaleigenschaft vor das zu schützende Kulturgut in der Stadt Hemer, die Einfriedigung in der Denkmalliste der Stadt Hemer bleibt einem gesonderten Verfahren nach dem Denkmalschutzgesetz vorbehalten.

**Wasserfläche** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB  
Flächen mit Geh-, Fahr- und Leihungsrechten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB die zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belasten sind.  
Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
Anpflanzung von hochstammigen Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB  
Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB  
Naturdenkmal

**Baugrundstück für den Gemeinbedarf**  
Hallenbad  
Post  
Kirche  
Verwaltung

**0.8** Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
In Verbindung mit § 17 Abs. 1 Spalte 3 und § 19 BauNVO als Höchstwert: Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen nicht eingeschränkt wird. Zur Berechnung der Grundflächenzahl sind die dem Baugrundstück evtl. zugeordneten außerhalb des Grundstücks liegende Gemeinschaftsflächen mit einzubeziehen.

**10** Geschosflächenzahl (GFZ) gem. § 9 Abs. 1 BauGB  
In Verbindung mit § 17 Abs. 1 Spalte 4 und § 20 BauNVO  
In den WA- Gebieten ist die Geschosflächenzahl gem. § 21a Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise um die Flächen der notwendigen Garagen und Stellplätze zu erhöhen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden.

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 BauNVO

**III-V** Zahl der Vollgeschosse von mindestens (III) bis höchstens (V) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 BauNVO  
Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO  
o offene Bauweise  
g geschlossene Bauweise

**Überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die festgelegten Baugrenzen unter Berücksichtigung der, bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der BauNVO über Abstandsflächen und Gebäudeabstände.  
Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauNVO bestimmt, soweit es durch die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ/GFZ) nicht eingeschränkt wird.  
Hinweis: Soweit für Baugrundstücke des Gemeinbedarfes die GFZ nicht festgesetzt ist, gelten die höchstzulässigen Werte gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für Kerngebiete.

**Baugrenze** gem. § 23 Abs. 3 BauNVO  
Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeanteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

**Nicht überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
Zwischen den Baugrenzen und den öffentlichen Verkehrsflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen sowie Einfriedigungen nicht zulässig.

**Sichtflächen** - als Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche - sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von allen baulichen Anlagen - auch von Vorhaben die weder genehmigungs- noch anzeigepflichtig sind - von Einfriedigungen, Boschungen und Anpflanzungen über 0,70m Höhe vom Fahrbahnrand gemessen - sowie von Park- und Stellplätzen und sonstigen Sichthindernissen freizuhalten.

**Verkehrsfläche** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Straßenbegrenzungslinie - gem. Ziffer 6.2 der Anlage zur PlanzV81  
Gehweg  
Fahrbahn  
Parkstreifen  
Gehweg  
Straßenbegrenzungslinie - gem. Ziffer 6.2 der Anlage zur PlanzV81

**Befahrbarer Gehweg**  
Fußweg  
Fußgängerzone - eingeschränkt befahrbar -  
Private Verkehrsfläche die dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden können  
Fläche für Tiergaragen

**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
**Öffentliche Grundfläche** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
**Private Grundfläche** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
Zweckbestimmung: Kinderspielfeld

**STADT HEMER**  
Deckblatt Nr. 8  
zum  
**Bebauungsplan Nr. 30**  
„Stadtkern“  
Teil I  
(7. Änderung)  
Maßstab 1:500