

**Plangrundlage**  
Die Bebauungsplanänderung wurde auf der amtlichen Grundlage der Automatisierten Liegenheitskarte (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 einstufig.

Der Bürgermeister  
in Vertretung  
Planungsamtsleiter

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 10.05.11 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.09.11 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht.  
Die Bebauungsplanänderung wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.  
Der Bürgermeister  
in Vertretung  
Planungsamtsleiter

**Billigungs- u. Auslegungsbeschluss**  
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 15.09.11 diesen Entwurf der Bebauungsplanänderung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Bürgermeister  
in Vertretung  
Ausschussvorsitzender  
Schriftführer

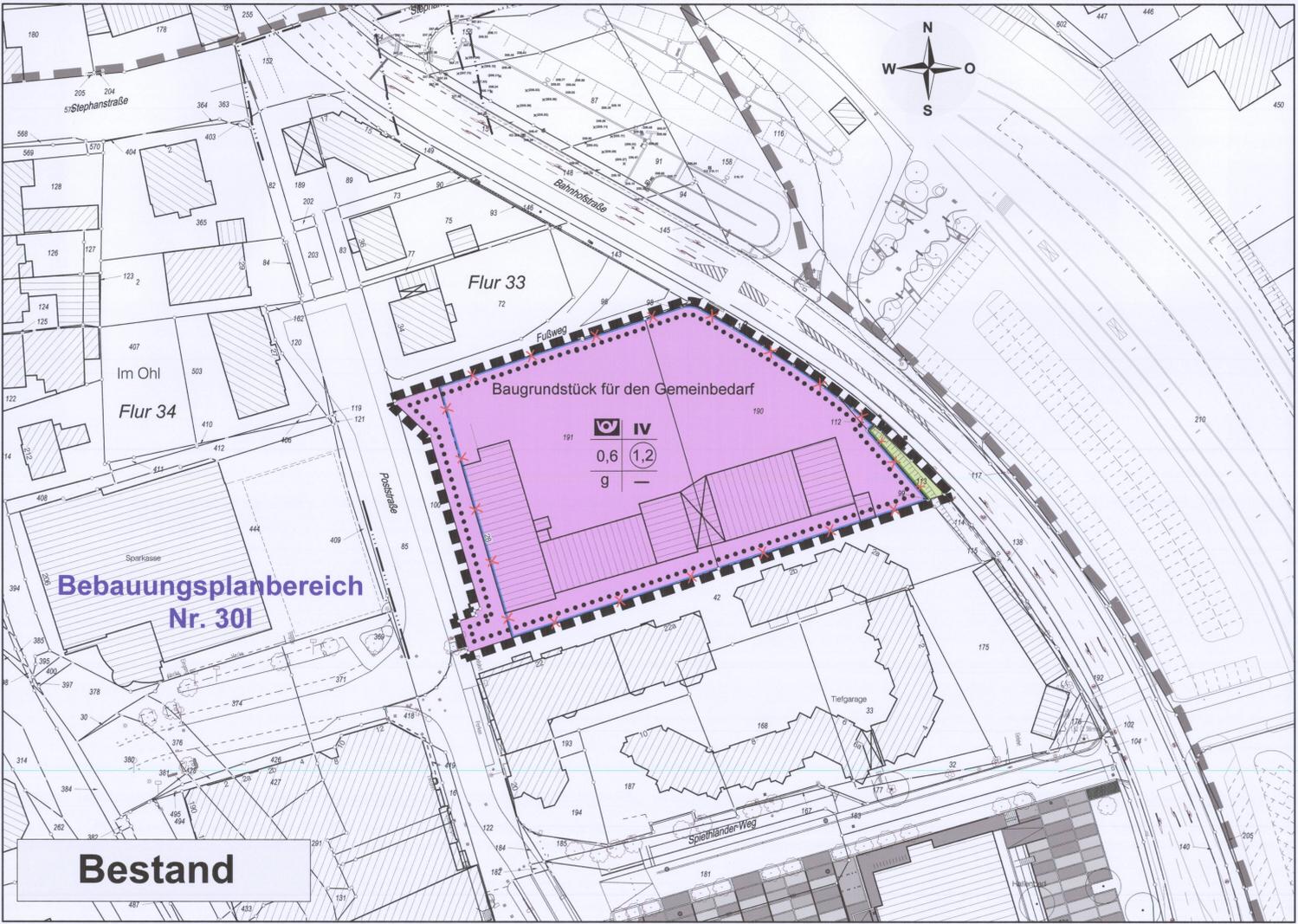
**Auslegung**  
Die öffentliche Auslegung wurde am 21.09.11 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht.  
Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.09.11 bis 31.10.11 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Der Bürgermeister  
in Vertretung  
Planungsamtsleiter

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Hemer hat diese Bebauungsplanänderung gem. § 10 BauGB am 20.12.11 als Satzung beschlossen.

Hemer, den 23.12.2011  
Der Bürgermeister  
in Vertretung

**Bekanntmachung - Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss wurde am 04.01.12 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht.  
Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.  
Hemer, den 12.01.2012  
Der Bürgermeister  
in Vertretung



**Präambel**

Agründ des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2010 (GV, NRW, S. 688), in Kraft getreten am 29. Dezember 2010, 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) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619), 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 22. April 1993 (BGBl. I S. 456), in der zuletzt geänderten Fassung, und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung, hat der Rat der Stadt Hemer in der Sitzung am 20.12.11 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 vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58).

**Zeichenerklärung**

- A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 301 „Stadtkern“
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für die 10. Änderung des Bebauungsplanes 301 „Stadtkern“ gem. § 9 Abs. 7 BauGB

- 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- MK** Kerngebiet gem. § 7 BauNVO
- Zulässig sind:
- Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigtenpersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
  - sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- Nicht zulässig sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO:
- unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
  - unter § 7 Abs. 2 zulässigen Vergnügungstätten. Nicht zulässig sind:
  - Automatenspielläden oder ähnliche Unternehmungen, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Betrieb von Automatenpielen mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten ausgerichtet ist,
  - Ausstellungen-, Vorfüh- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher, überwiegender oder teilweiser Geschäftszweck auf Darstellungen, Vorführungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.
- Nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO:
- ausnahmsweise unter § 7 Abs. 3 BauNVO zulässigen Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen,
  - ausnahmsweise unter § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässigen Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen.

- 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- 1,0 Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit § 17 Abs. 1 Spalte 2 und § 19 BauNVO als Höchstmaß. Bebaubarer Anteil des Baugrundstückes soweit er durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen nicht eingeschränkt wird.
- 3,0 Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit § 17 Abs. 1 Spalte 3 und § 20 BauNVO als Höchstmaß.
- III-IV Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit § 18 BauNVO
- als Mindest- und Höchstmaß III - IV

- 3. Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
  - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgelegt.
  - Nicht überbaubare Grundstücksfläche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Carports sind im Plangebiet außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Stellplätze sind auch außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

- 4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB**
- Fläche für Versorgungsanlagen
  - Zweckbestimmung: Elektrizität - 10 kV Station
- 5. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB**
- Private Grünfläche - Böschungsfäche
- 6. Sonstige Planzeichen**
- GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 zugunsten der Anlieger und des Eigentümers des Flurstücks 190, in der Gemarkung Hemer, Flur 33.
  - Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB

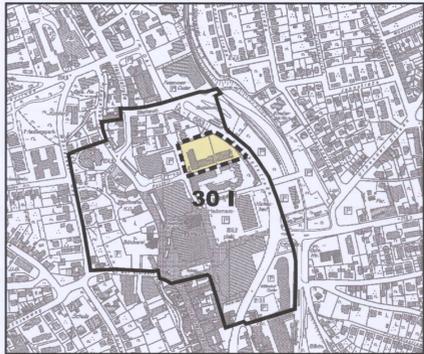
- 7. Aufgehobene Festsetzungen**
- Baugrundstück für den Gemeinbedarf
  - Zweckbestimmung: Post
  - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
  - Verkehrflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrflächenaufteilung -nachrichtlich-
  - öffentliche Verkehrsfläche

**B. Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen**

- Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein
  - Flurgrenze
  - Flur 33 Flurnummer
  - 190 Flurstücksnummer
  - 235,37 Eingemessene Höhenpunkte
  - Vorhandene Gebäude
  - Vorhandener eingemessener Baum
  - Vorhandener Zaun
  - Böschungen
  - Mauer
- 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 - nachrichtlich übernommen -**

- 1. Bodendenkmäler**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfundamente, aber auch Veränderungen und Verfallsstadien der natürlichen Bodenschichten, 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 - unverzüglich anzuzeigen und die Eindeckungsmasse 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 Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
- 2. Geräusch - Immissionsschutz - Gutachten**  
Zur Schalleitenden Beurteilung der zukünftigen Nutzung des Busbetriebshofes wurde eine Prognose der zu erwartenden Geräusche durch die Betriebsvorgänge durch das Ing. Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Peter Buchholz aus Hagen erstellt. Teile des Gutachtens werden in der Begründung zum Bebauungsplan zitiert. Das Gutachten kann im Planungsamt der Stadt Hemer eingesehen werden.
- 3. Altlasten**  
Das Altlastenkataster des Märkischen Kreises weist für einen Teil des Planänderungsbereiches eine Altlastenverdachtsfläche aus (Nr. 04/134). Bei dieser Fläche handelt es sich um eine ehemalige Eigenverbraucherantenne mit entsprechenden Nebengebäuden und Einrichtungen der Deutschen Telekom AG (siehe hierzu auch nachfolgenden Hinweis Nr. 4). Die Fläche ist im Bebauungsplan entsprechend mit XXX gekennzeichnet. Sollten bei Erdarbeiten farbliche oder geruchliche Veränderungen im Boden festgestellt werden, ist ein Fachingenieur für Bodenuntersuchungen zwecks Gefährdungsabschätzung einzuschalten. Der Märkische Kreis, Fachamt 45 „Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Wasserbau“ ist unverzüglich zu informieren.
- 4. Historische Recherche für die Liegenschaft der Deutschen Telekom AG in Hemer, Poststraße 28 8WE-Nr. 12169, IMDAS-Nr. 133919 v. 01.04.2004**  
Die HPC HARRIS PICKEL CONSULT AG, Huth erstellte im Auftrag der Deutschen Telekom AG (ehemals Deutsche Post AG und Voreigentümer des ehem. Postgrundstückes) ein Gutachten über die Identifizierung und Lokalisierung von Verdachtsflächen für Untergrundverunreinigungen sowie für bauzustandsbedingte Schadstoffe, um eventuelle Gefährdungspotentiale für die Umweltmedien hinsichtlich öffentlicher Belange erfassen und bewerten zu können. Auf dem Grundstück befindet sich eine Eigenverbraucherantenne mit Oltanks in der Kfz-Werkhalle, ein Heizöl-Erdtank sowie andere Erdtanks bzw. Zapfsäulen und Benzinabscheider. Das Gutachten kann im Planungsamt der Stadt Hemer eingesehen werden.
- 5. Bericht zur orientierenden Bodenuntersuchung nach BBodSchV Grundstück „Poststraße 28“ in Hemer**  
Für die im Altlastenkataster des Märkischen Kreises aufgeführte Altlastenverdachtsfläche Nr. 04/134 wurde eine vom Grundstückseigentümer in Auftrag gegebene Bodenuntersuchung zur Gefahrenermittlung vom 23.09.2011 durch das Sachverständigenbüro für Schadstoffe in Gebäuden und Böden, Dr. rer.nat. Hildegard Krutz aus Iserlohn, durchgeführt. Das Ergebnis des Gutachtens wird in der Begründung zum Bebauungsplan teilweise zitiert. Das Gutachten kann im Planungsamt der Stadt Hemer eingesehen werden.



  
**Hemer**  
 Bebauungsplan Nr. 301  
 "Stadtkern"  
 10. Änderung  
 Maßstab 1 : 500