

Präambel

Auf Grund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), § 2 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2008 (BGBl. I S. 3316), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) 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) jeweils unter Berücksichtigung der bisherigen Gesetzesänderungen, hat der Rat der Stadt Hemer in der Sitzung am 12.03.08 die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes und die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung 1990.

Zeichenerklärung:

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

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

MK Kerngebiete gem. § 7 BauNVO

(1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und der Kultur.

(2) Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsleiter,
7. Sonstige Wohnungen ab dem zweiten Obergeschoss

(3) Ausnahmeweise können zugelassen werden

2. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen

Die Ausnahme nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist nicht zulässig.

Von den gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 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. Automatenspielhallen oder ähnliche Unternehmungen, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Betrieb von Automatenspielgeräten 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.

1,0 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß gem. § 19 BauNVO

2,0 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO

2. Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2

MK Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

■ Nicht überbaubare Grundstücksflächen

— Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

g Geschlossene Bauweise gem. § 22 BauNVO

3. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

■ Fläche für Gemeinbedarf

■ Zweckbestimmung: Hallenbad

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

— Straßenbegrenzungslinie Verkehrsflächenaufteilung -nachrichtlich- öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

P öffentliche Parkfläche

A Fußgängerbereich

5. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

TG Zweckbestimmung: Tiefgarage

6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

— Hauptgasleitung, unterirdisch

— Hauptgasleitung, unterirdisch Diese Festsetzung ist nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Änderung gem. § 4a BauGB in den Bebauungsplan eingefügt worden

✖ Die mit dieser Kennzeichnung versehene Festsetzung ist nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Änderung gem. § 4a BauGB aus dem Bebauungsplan herausgenommen worden und nicht Bestandteil des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes.

7. Bedingte Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

* In dem mit * gekennzeichneten Baufeld ist die festgesetzte bauliche Nutzung nur zulässig, wenn die benachbarte, mit AB gekennzeichnete vorhandene Bebauung entfernt wird. Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden, wenn die Vorschriften des § 6 Landesbauordnung NRW (BauO NW) eingehalten werden und ein Abstand zwischen benachbarten baulichen Anlagen von mindestens 12,0 m eingehalten wird.

8. Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB

✖✖✖ Altlaststandort, siehe Hinweis Nr.3

9. Sonstige Planzeichen gem. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

B. Vorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Gestaltungsvorschriften (§ 86 BauNVO)

FD Dachform -Flachdach-

Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

Die Beseitigung von Niederschlagswasser der befestigten Flächen erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal.

C. Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

— Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein

— Flurgrenze

Fl. 33 Flurnummer

67 Flurstücksnummer

• eingemessene Höhenpunkte

■ Vorhandene Wohngebäude mit Hausnummer

■ Vorhandene Wirtschaftsgebäude oder Nebengebäude mit Hausnummer

■ Vorhandener eingemessener Baum

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.

D. Hinweise:

1) Schallschutz / Schallimmissionen

Zur schallschützlichen Beurteilung der Nutzung öffentliche Stellplatzanlage auf dem Hademareplatz wurde das Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Peter Buchholz aus Hagen beauftragt ein Schallschutzgutachten zu erstellen. Auszüge aus dem Gutachten vom 08.11.2007 sind in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Das Gutachten kann im Amt für Planen, Bauen und Verkehr der Stadt Hemer eingesehen werden.

2) Immissionen durch Luftschadstoffe

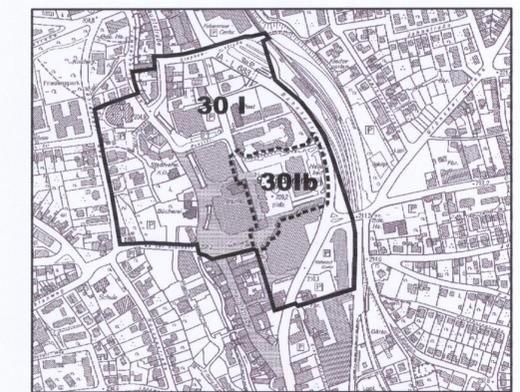
Zur Beurteilung der Auswirkungen einer Nutzung des Hademareplatzes als öffentliche Stellplatzanlage auf das Schutzgut Luft wurde das Büro Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH beauftragt ein entsprechendes Gutachten zu erstellen. Auszüge aus dem Gutachten vom 08.11.2007 sind in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Das Gutachten kann im Amt für Planen, Bauen und Verkehr der Stadt Hemer eingesehen werden.

3) Altlaststandort

Sollten bei Erdarbeiten farbliche oder geruchliche Veränderungen im Boden festgestellt werden, ist ein Fachingenieur für Bodenuntersuchungen zwecks Gefährdungsabschätzung einzuschalten; der Märkische Kreis, Fachdienst 45 „Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Wasserbau“ ist unverzüglich zu informieren.

4) Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodeneindeutungen, 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 Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 14 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 Forschungen 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
Amtsleiter

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 17.09.1996 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.10.1996 im Amtlichen Bekanntmachungstafel der Märkischen Kreises bekannt gemacht.

Der Bürgermeister
Im Auftrage
Amtsleiter

Erneuter Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat die erneute Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 31.10.2007 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.11.07 durch Anschlag an der Bekanntmachungstafel der Stadt Hemer für die Dauer von mindestens einer Woche gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht.

Der Bürgermeister
Im Auftrage
Amtsleiter

Frühzeitige Beteiligung

Die Bürger sind gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig von der Stadt über die Planung unterrichtet worden. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Der Bürgermeister
Im Auftrage
Amtsleiter

Billigungs- u. Auslegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 31.10.07 diesen Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ausschussvorsitzender
Schriftführer

Auslegung

Die öffentliche Auslegung wurde am 02.11.07 durch Anschlag an der Bekanntmachungstafel der Stadt Hemer für die Dauer von mindestens einer Woche bekannt gemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.11.07 bis 11.12.07 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Der Bürgermeister
Im Auftrage
Amtsleiter

Hinweis

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 4a BauGB geändert (Verlegung der Gasversorgungsleitung).

Der Bürgermeister
Im Auftrage
Amtsleiter

Hinweis

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 4a BauGB geändert (Bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB; es wurde Satz 2 ergänzt).

Der Bürgermeister
Im Auftrage
Amtsleiter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hemer hat diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am 13.03.08 als Satzung beschlossen.

Hemer, den 17.03.2008
Der Bürgermeister

Bekanntmachung - Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 20.03.08 durch Anschlag an der Bekanntmachungstafel der Stadt Hemer für die Dauer von mindestens einer Woche gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht.

Hemer, den 25.03.2008
Der Bürgermeister

Der Plan wurde am 18.03.08 erneut bekannt gemacht.

Hemer
 Bebauungsplan Nr. 30Ib
 "Hademareplatz"
 Maßstab 1 : 500