

**Präambel**

Auf Grund 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 das Gesetz vom 21. Dezember 2010 (GV. NRW. S. 688), in Kraft getreten am 29. Dezember 2010 § 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), jeweils unter Berücksichtigung der bisherigen Gesetzesänderungen hat der Rat der Stadt Hemer in der Sitzung am 24.05.11 die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes und die Darstellung des Planinhaltes gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

**Zeichenerklärung:**

**A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB**

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes gem. § 9 Abs. 1 BauGB

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

**MK** Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO

- 1.1 Das festgesetzte Kerngebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und der Kultur. Zulässig sind
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungstätten, soweit sie nicht unter Ziffer 1.4 fallen,
  - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, soweit sie nicht unter Ziffer 1.4 fallen,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
  - Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

1.2 Sonstige Wohnungen können in dem festgesetzten Kerngebiet gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO ab dem zweiten Obergeschoss ausnahmsweise zugelassen werden.

1.3 In dem festgesetzten Kerngebiet werden die gemäß § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen,
- Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

1.4 In dem festgesetzten Kerngebiet sind von den gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen in Anwendung des § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO folgende bauliche und sonstige Anlagen und Nutzungsarten nicht zulässig:

- Automatenparkschienen oder ähnliche Unternehmungen, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Betrieb von Automaten spielen mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten ausgerichtet ist,
- Ausstellungs-, Vorführ- oder Geschäftsräume, deren ausschließlicher, überwiegender oder teilweise Geschäftszweck auf Darstellungen, Vorführungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

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

**1,0** Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO

**3,0** Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO

**III** Zahl der Vollgeschosse gemäß § 18 BauNVO

TH 219 m ü.NN bis 225 m ü.NN  
- als Mindest- bis Höchstmaß über NN -

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

— Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO

— Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

g Geschlossene Bauweise

**MK** Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Carports sind im Baugebiet nur innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

□ Nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

Stellplätze dürfen im Baugebiet innerhalb, aber auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

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

Die Aufteilung der Verkehrsflächen und die Stellplatzanordnung innerhalb des Plangebietes sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

× × × × Altlastenstandort, siehe Hinweis Nr. 2

**6. Sonstige Planzeichen**

— Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
— GFL gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Erschließungsträger (Ver- und Entsorgungsträger) und Anlieger  
— Die Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten

••••• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**B. Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen**

— Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein

— Flurgrenze

**Fl. 40** Flurnummer

460 Flurstücksnummer

— Vorhandene Gebäude

— Geplante Stellplatzaufteilung

— 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.

**C. Hinweise**

**1. Bodendenkmäler**

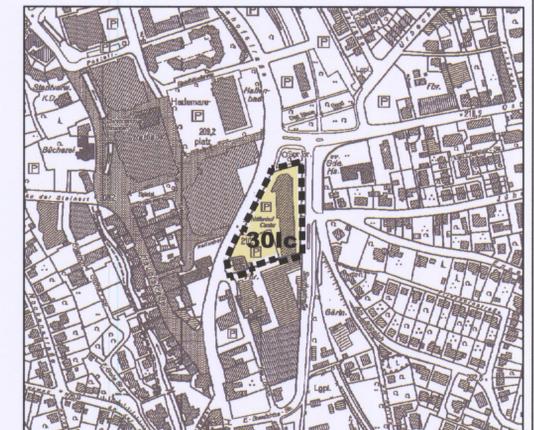
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h., Mauern alte Gräben, Einzelfundamente aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlicher Lebens aus erdgeschichtlicher 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

**2. Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine bereits sanierte Altlastenfläche, die im Altlastenkataster des Märkischen Kreises geführt wird unter der Bezeichnung „04/067 Am Nöllenhof, RWV“. Die Lage dieser Flächen ist im Bebauungsplan entsprechend mit X X X gekennzeichnet. Sollten - obwohl die Fläche saniert ist - 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.

**3. Bestehende Leitungsstrassen der Ver- und Entsorgung**

Im überplanten Bereich des Nöllenhofcenters befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadtentwässerung Hemer (SEH) sowie der Stadtwerke Hemer GmbH. Die Flächen werden über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Ver- bzw. Entsorgungsträgers gesichert. Bei Erhalt der Leitungsstrassen sind die gemäß den einschlägigen technischen Regelwerken erforderlichen Schutzmaßnahmen wie z.B. Mindestabstände Baum/Leitung bzw. Schutzmaßnahmen bei Überbauung zu beachten.



**Plangrundlage**

Der Bebauungsplan wurde auf der amtlichen Grundlage der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) erstellt.

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 53). Die Darstellung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Der Bürgermeister  
im Auftrage

gez. Szuggat  
Amtsleiter

**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 25.11.09 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.12.09 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht.

Der Bürgermeister  
im Auftrage

gez. Szuggat  
Amtsleiter

**Billigungs- u. Auslegungsbeschluss**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 28.01.09 diesen Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

gez. Schmöle  
Ausschussvorsitzender

gez. Fingerhut  
Schriftführer

**Auslegung**

Die öffentliche Auslegung wurde am 04.02.09 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.02.09 bis 13.03.09 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Der Bürgermeister  
im Auftrage

gez. Szuggat  
Amtsleiter

**Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 23.02.11 diesen Entwurf des Bebauungsplanes erneut gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Bürgermeister  
in Vertretung  
Ausschussvorsitzender Schriftführer

**Erneute Auslegung**

Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 02.03.11 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.03.11 bis 24.03.11 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Der Bürgermeister  
in Vertretung  
Beigeordneter

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Hemer hat diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am 24.05.11 als Satzung beschlossen.

Hemer, den 27.05.2011  
Der Bürgermeister

**Bekanntmachung - Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss wurde am 08.06.11 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Hemer, den 13.06.2011  
Der Bürgermeister

**Hemer**

**Bebauungsplan Nr. 30Ic**

**"Stadtzentrum / Nöllenhofcenter"**

Maßstab 1 : 500