



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

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO - als Obergrenze -
- 0,9 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO - als Obergrenze -
- III Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO - als Höchstmaß -
- I-II Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO - als Mindest- und Höchstmaß -

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

- Offene Bauweise gemäß § 22 BauGB
- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (siehe textliche Festsetzungen B Nr. 1)
- Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

- Nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, mit Ausnahme von Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht (siehe auch textliche Festsetzung B Nr. 7) sind im Baugebiet nur innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- Zur Gestaltung von Stellplätzen, Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO gelten die Festsetzungen gem. Kapitel C der gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, mit Ausnahme von Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht (siehe auch textliche Festsetzung B Nr. 7) sind im Baugebiet nur innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen nicht 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 sind ausnahmsweise auch außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt auch für fermeldetechnische Nebenanlagen.

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

- Gehweg
- Parkieren
- Streifenbegrenzung
- Fahrbahn
- Verkehrsflächenaufteilung
- Verkehrsfläche
- Streifenbegrenzung

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

- Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume sind zu pflanzen als Linde Tilia Cordata „Greenspire“, 4x verpflanzt, extra weiter Stand mit Drahtballierung, Höhe 4 - 5 m, StU 25 - 30cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Auf Ein- und Ausfahrten von Grundstücken ist zu achten (siehe auch textliche Festsetzung B Nr. 3).

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

- Mischverkehrsfläche - öffentlich -
- Mischverkehrsfläche - privat -
- F+R Fuß- und Radweg - öffentlich -
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- SG
- Zweckbestimmung: Sichtschutzgrün

- Einzelbäume
- Anzupflanzender Baum
- Linde Tilia Cordata „Greenspire“, 4x verpflanzt, extra weiter Stand mit Drahtballierung, Höhe 4 - 5 m, StU 25 - 30cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen (siehe textliche Festsetzung B Nr. 3)
- Zu erhaltender Baum (siehe textliche Festsetzung B Nr. 2)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Die in diesem Bereich stehenden Bäume und Sträucher sind vom Eigentümer zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall mit standortgerechten Laubgehölzen zu ersetzen.

7. Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

- a) Überbaute Flächen - Dachflächen neuer Gebäude
- b) Öffentliche Fuß- und Radwegflächen (F+R)
- c) Öffentliche Verkehrsflächen

- a) Überbaute Flächen - Dachflächen neuer Gebäude
- b) Öffentliche Fuß- und Radwegflächen (F+R)
- c) Öffentliche Verkehrsflächen

8. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Stadt, der Anlieger und der Erschließungsträger
- Mit Leitungsrechten zu Gunsten des Leitungsträgers zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB. Die Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB (siehe auch Punkt E: Hinweise Nr. 6)

B. Textliche Festsetzungen gemäß BauGB

- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird aus besonderen städtebaulichen Gründen bei Einzelhäusern mit maximal 2 Wohnungen festgesetzt. Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte nur eine Wohninheit zulässig. Bei der Bebauung an der Platanenallee (3 Baufelder südlich der Hemer-Nutbaum-Straße) ist keine Wohnungsbegrenzung vorgesehen, da hier Geschosswohnungsbau erlaubt ist.
- Die öffentliche Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist vom Eigentümer zu pflegen. Abgängige Bepflanzungen sind gleichwertig zu ersetzen.
- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind 9 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Hier sind zu pflanzen: als Linde Tilia Cordata „Greenspire“, 4x verpflanzt, extra weiter Stand mit Drahtballierung, Höhe 4 - 5 m, StU 25 - 30cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Auf Ein- und Ausfahrten von Grundstücken ist zu achten. Die genaue Verteilung der Baumanstände bleibt der Ausführendenplanung vorbehalten, um so einen Spielraum für die Gestaltung des öffentlichen Raumes zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

- Die Höhe der Oberkanten der fertigen Fußböden (OK FFB) des Erdgeschosses bezieht sich auf die angegebenen Höhe der angrenzenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche nach Endausbau. In der Planzeichnung sind diese Höhen besonders gekennzeichnet.
- Die Ermittlung der OK FFB - Höhen ist wie folgt durchzuführen:
- Die der Mitte der Straßenfahrbahn/Außenwand ausgehende, rechtwinklig zu dieser Fahrbahn gedachte Linie ist mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenseite zum Schnitt zu bringen. Der erlangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt für den OK FFB des Gebäudes.
- Die der Mitte der Straßenfahrbahn/Außenwand ausgehende, rechtwinklig zu dieser Fahrbahn gedachte Linie ist mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenseite zum Schnitt zu bringen. Der erlangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt für den OK FFB des Gebäudes.

- Mauern / Stützmauern
- Mauern sind nur entlang der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, wenn sie der Geländestärkung dienen. Sie dürfen eine maximale Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Der Bezugspunkt für die Bemessung der maximalen Höhe ist die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze.
- Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Baugebiet nicht zulässig.

C. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

- Gebäude
- Doppelhäuser sind jeweils bezüglich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie Fassaden- und Dachformen, der Dachform, Dachneigung sowie der Ausbildung der Traufe und des Firstes einheitlich zu gestalten.
- Dach
- Zulässig sind Flachdächer, Walmdächer bis max. 25° Neigung, Zeltdächer mit max. 25° Neigung, flach geneigte Pultdächer mit max. 15° oder Satteldächer mit 30 - 45° Neigung. Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.
- Zulässig sind dunkle Ton- oder Betonsteinplatten in Anthrazit-, Grau- oder Brauntönen, Metalle mit matter Oberfläche, begrünte Dächer oder Kiesschüttung. Spiegelflächen glänzende Dacheneindeckungen sind nicht zulässig, es sei denn, es handelt sich um Solar- oder Photovoltaikanlagen.

- Dachfenster, -bänder und -einschnitte dürfen nicht mehr als 30 % der Länge der Hauptfassade/Außenwand überschreiten. Giebeln, Dachaufbauten, Zwerchgiebel, herausragende Aufbauten, Aufzüge und Aufstiege sind ausnahmsweise bei nicht mehr als 30 % der Länge der Hauptfassade/Außenwand zulässig.

- Unselbstständige bauliche Anlagen
- Die Gesamtlänge von Vorbauten ist auf 1/3 der Fassadenlänge/Außenwand begrenzt. Als besondere Fassadenelemente können sie die straßenseitige Baugrenze um 1,00 m überschreiten.
- Grundstückseinfassungen / Außenanlagen
- Einfriedungen und Mauern entlang der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nach Maßgabe folgender Bestimmungen zulässig:

- Einfriedungen in Form von Hecken und Zäunen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Der Bezugspunkt für die Bemessung der maximalen Höhe ist die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze.
- Ausnahme: zulässig sind:
- Hecken, die sich an einer im Plan als „Bereich ohne Ausfahrt“ gekennzeichneten Grundstücksgrenze befinden. Sie dürfen eine maximale Höhe von 1,8 m nicht überschreiten. Die Hecken dürfen von Mauern oder Zäunen in gleicher Höhe unterbrochen werden, wenn diese weniger als 50% der Gesamtlänge der Einfriedung ausmachen.
- Aufgesetzte auf der Mauer lichte und transparente Metall- und Holzlatenzäune. Die Gesamthöhe von Mauer (Höhe max. 1,0 m) und Einfriedung (Höhe max. 1,0 m) darf in Bezug zur Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, in Summe maximal 1,80 m betragen.

- Nebenanlagen
- (Abstellräume, Müllsammelbehälter, Fahrradschuppen, Kellersatzräume u.ä.)
- Entlang der Platanenallee ist die Anordnung von Nebenanlagen ausgeschlossen.
- In den Vorgartenbereichen an der Südseite der Hemer-Nutbaum-Straße sind Nebenanlagen zulässig. Sie können an der Grenze zum öffentlichen Raum errichtet werden. Sie sind mindestens 0,50 m von der Grenze zurückzusetzen und über den Standortstreifen zu begrünen.
- Nebenanlagen sind in Material und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen. Müllsammelanlagen sind mit Sträuchern, Hecken oder dem Material, der Form und der Farbe dem Hauptgebäude entsprechenden Einfassungen von drei Seiten optisch zur Verkehrsfläche abzugrenzen. Extensive Grasdächer sind für Flachdächer oder flach geneigte Dächer von Nebenanlagen zulässig.

- Stellplätze
- Garagen und Carports sind in Material und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen.
- Stellplätze sind in Gruppen mit einer zentralen Erschließung zum öffentlichen Raum anzulegen. Sammelgaragen sind einheitlich vom Baukörper zu realisieren. Sie dürfen nicht mit ihren Toren zum öffentlichen Raum angeordnet werden. Sie sind auf maximal 8 Plätze (2 Reihen à 4 Garagen) zu begrenzen.
- Einzelgaragen und Stellplätze sind in den Schmelzstreifen zu den Gebäuden möglich. Grenz der Schmelzstreife an eine öffentliche Verkehrsfläche, müssen die Einzelanlagen 3,00 m von dieser Fläche zurückbleiben. Der Abstandstreifen ist gärtnerisch zu gestalten.
- Soweit Einzelgaragen nicht in das Gebäude integriert sind, ist ein Grenzabstand von 5,00 m zur öffentlichen Fläche zu wahren.

D. Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

- Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Flurstücksgrenze
- Flur 30 Flurnummer
- 351 Flurstücknummer
- Eingemessene Höhenpunkte
- Gerechnete Höhenpunkte für den Straßenausbau
- Vorhandene Gebäude

- Vorhandener eingemessener Baum
- Vorhandener Zaun
- Böschungen
- Höhenlinie mit Meterangabe u. NN
- Vorhandener Kanal und Kanalschacht mit Höhenangaben
- empfohlene Grundstücksgrenze

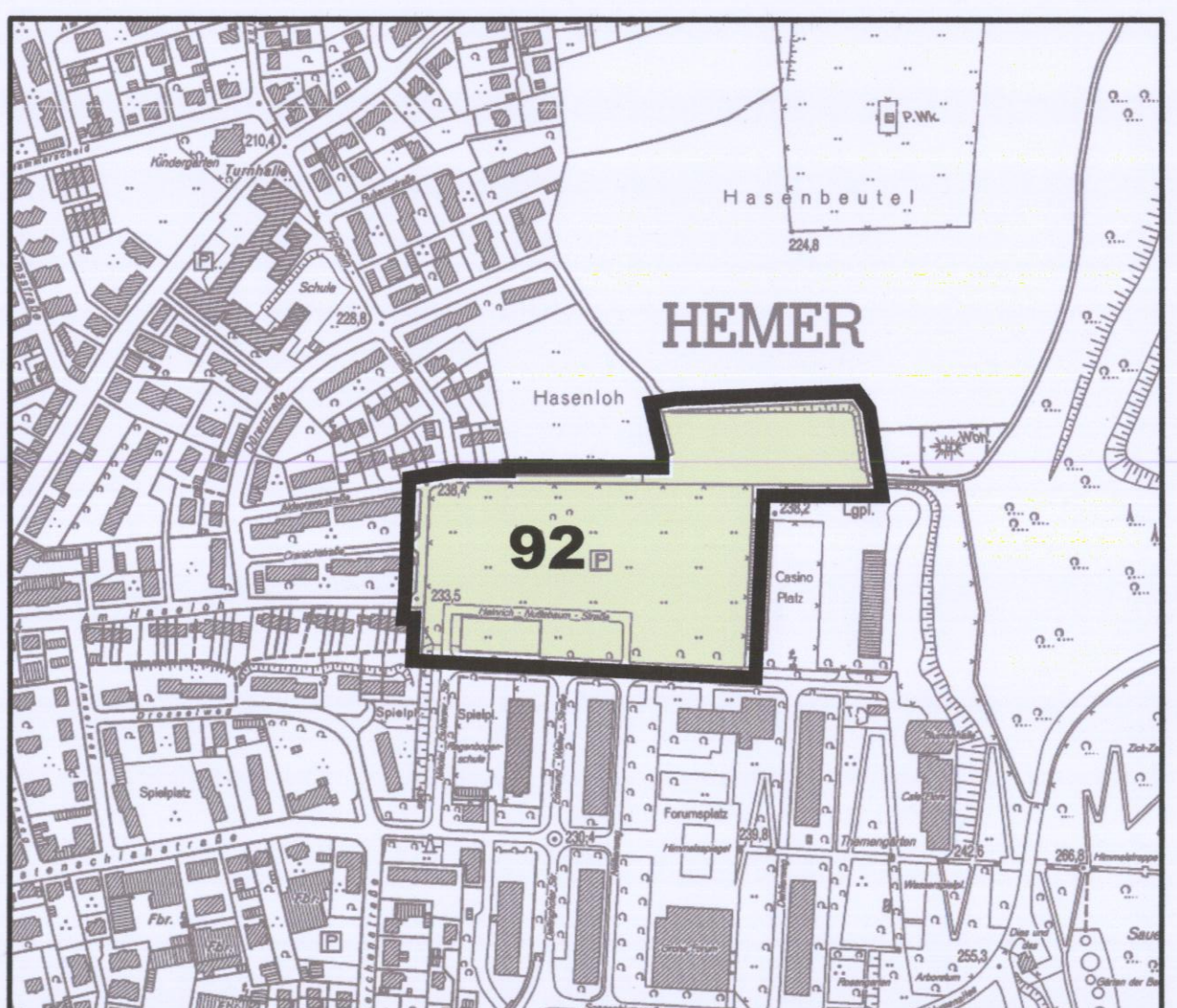
E. Hinweise

- Boden Denkmäler
- Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern alte Gräben, Einzelfundamente aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschicht, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalsbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Oelde (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalsbehörden 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).
- Baugrund und Geologie
- Durch das Plangebiet verläuft von Nordwesten nach Südosten eine tektonische Störzone. In diesem Bereich ist mit einem Gesteinswechsel und ggfs. mit Auflockerungen des Felsuntergrundes (Tonstein / Adorf-Schichten-Devon) zu rechnen, was bei möglicherweise geplanten Gründungen im Felsuntergrund zu prüfen und zu berücksichtigen ist.
- Für das Plangebiet ist ein Bodengutachten erstellt worden. Auf die Ergebnisse ist bei der Bebauungsplanung/Gründung zu achten. Es kann eingesehen werden im Rathaus der Stadt Hemer, Hademareplatz 44, 58675 Hemer, 7. Etage, Zimmer 702 oder 704 zu den Dienstzeiten.
- Ein weiteres Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 92 „WohnQuartier an den Stadterrassen“ (Bodenmanagementkonzept, 3. überarbeitete Fassung von Februar 2015, M+P Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Hagen) zur Baugrundsicherung liegt vor. Es kann im Planungsamt eingesehen werden.
- Im Gelände verlaufen alte, außer Betrieb genommene Leitungen aus der Kasernenzeit. Bei Bodenbaumaßnahmen ist vorher bei der Stadt Hemer der entsprechende Leitungsplan einzusehen.
- Höhlen
- Bei der Bauwerksgründung ist zu ermitteln, ob im Untergrund Höhlräume vorhanden sind. Im Rahmen des Nachweises der Tragfähigkeit des Bodens ist dies besonders zu berücksichtigen. Sofern bei Ausschachtungsarbeiten Höhlräume entdeckt werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die weitere Vorgehen mit der Stadt abzustimmen.
- Mülltonnenrückstände
- Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdausbau auf außergewöhnliche Verhältnisse hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

- Prognose Bearb.-Nr. 08/235-A vom 09.09.2008
- Nachtrag Bearb.-Nr. 08/235-A-N1 vom 21.10.2008
- Nachtrag Bearb.-Nr. 08/235-A-N2 vom 27.11.2008
- Nachtrag Bearb.-Nr. 08/235-A-N2 vom 26.07.2010
- Schaltheftisches Prognosegutachten „Untersuchung der auf das Bebauungsplangebiet Nr. 92 „WohnQuartier an den Stadterrassen“ anwirkenden Geräusche in Hemer, Graner + Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach, vom 16.07.2013

Die genannten Gutachten können im Planungsamt während der offiziellen Öffnungszeiten eingesehen werden.

- Altlasten / Bodenmanagementgutachten
- Das Plangebiet ist, bis auf den kleinen im nördlichen Bereich anhängenden Teil laut Altlastenkataster des Märkischen Kreises als Altlastenverfälschungsfläche Nr. 04/102 gelistet. Es handelt sich hier um Altlasten aus der Zeit, als das Gelände militärisch genutzt wurde. In der Planurkunde wird daher der Altlastenbereich gekennzeichnet.
- Ein spezielles Bodenmanagementkonzept zur Bodensanierung: Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 92 „WohnQuartier an den Stadterrassen“ (Bodenmanagementkonzept, 3. überarbeitete Fassung von Februar 2015, M+P Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Hagen) wurde in Auftrag gegeben. Da der Bodenaushub komplett abgetragen wird, steht der geplanten Wohnbebauung nichts im Wege.
- Das genannte Gutachten kann im Planungsamt während der offiziellen Öffnungszeiten eingesehen werden.



Bebauungsplan Nr. 92

"WohnQuartier an den Stadterrassen"

Maßstab 1 : 500

Frühzeitige Beteiligung

Der Bebauungsplan wurde auf der amtlichen Grundlage der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) erstellt. Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991, S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 29.07.2011, S. 1509).

Die Darstellung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Der Bürgermeister
Im Auftrage
gez. Feldner
Planungsamtsleiterin

Billigungs- u. Auslegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr des Rates der Stadt Hemer hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 1.10.2004, S. 2414), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 29.07.2011, S. 1509) am 21.11.12 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.02.14 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht.

Der Bürgermeister
Im Auftrage
gez. Feldner
Planungsamtsleiterin

Auslegung

Die öffentliche Auslegung wurde im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises am 19.02.14 bekannt gemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. § 13a Abs. 2 BauGB in der zurzeit geltenden Fassung vom 27.02.14, bis 28.03.14, einschließlich öffentlich ausgelegt.

Der Bürgermeister
Im Auftrage
gez. Feldner
Planungsamtsleiterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hemer hat diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der zurzeit geltenden Fassung am 13.05.14, als Satzung beschlossen.

Hemer, den 13.05.14

Der Bürgermeister
gez. Esken

Bekanntmachung - Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 13.05.14, im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises gem. § 10 Abs. 3 BauGB in der zurzeit geltenden Fassung bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Hemer, den 23.05.14

Der Bürgermeister
gez. Esken

Erneuter Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hemer hat diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der zurzeit geltenden Fassung am 16.06.15, als Satzung beschlossen.

Hemer, den 17.06.2015

Der Bürgermeister
gez. Esken

Bekanntmachung - Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 15.07.15, im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises gem. § 10 Abs. 3 BauGB in der zurzeit geltenden Fassung bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Hemer, den 15.07.2015

Der Bürgermeister
gez. Esken