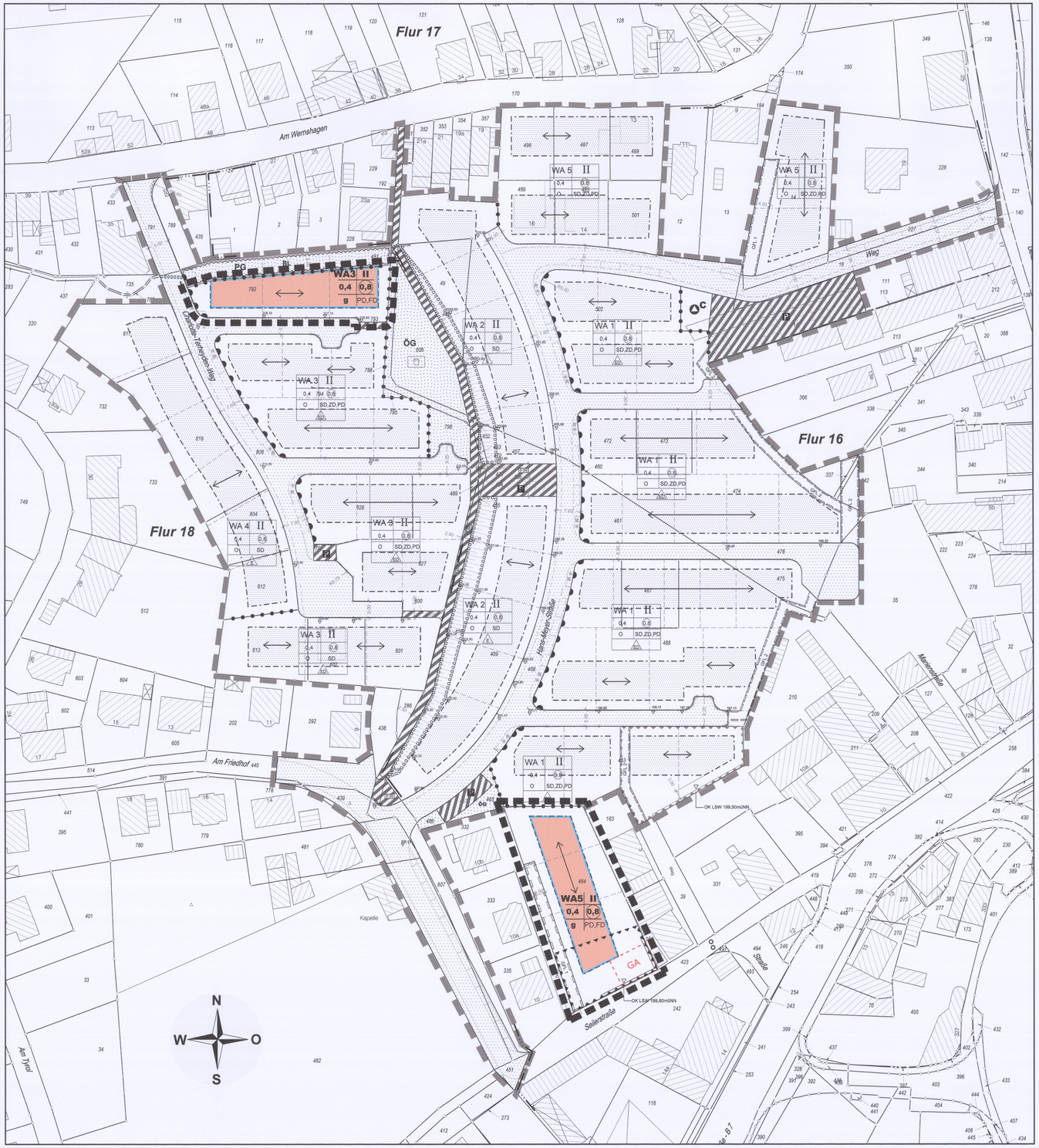


Präambel

Auf Grund des

§ 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes 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. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und den Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 29.07.2011, S. 1509)
in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), jeweils unter Berücksichtigung der bisherigen Gesetzesänderungen

hat der Rat der Stadt Hemer in der Sitzung am 25.09.12 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 (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 29.7.2011 (BGBl. Nr. 39, S. 1509).

Zeichenerklärung:

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

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

WA3+WA5 — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (Nummerierung der Teilbereiche WA; siehe auch textliche Festsetzungen)

II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß, siehe auch textliche Festsetzungen 1.2

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ) - als Höchstmaß

PD, FD — Pultdach, Flachdach

Firstrichtung, siehe textliche Festsetzungen 2.3

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

g — Geschlossene Bauweise

Baugrenze

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

3. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Umgrenzung der Flächen mit Verweis auf textl. Festsetzungen Nr. 6.2 und 6.3
Lärmschutzwände mit Verweis auf textl. Festsetzungen Nr. 6.1

4. Sonstige Planzeichen

GA — Umgrenzung von Flächen für Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

GFL1 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 - zugunsten der Anlieger, der Stadt und SEH (Kanal)

Geltungsbereich Bebauungsplan

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Geplante Höhen (Höhenfestsetzung)

OK LSW 199,80müNN — Geplante Höhen Lärmschutzwand (Höhenfestsetzung)

Geltungsbereiche 2. Änderung

B. Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und Gestaltungsvorschriften / örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW

Die folgenden textlichen Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 57 gelten für den gesamten Geltungsbereich, es sei denn, sie beziehen sich ausdrücklich auf einzelne Teilbereiche (WA 3 und WA 5).

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind dem Planeintrag zu entnehmen.

1.2 Ergänzende Festsetzungen zur Geschossflächenzahl (GFZ)
Gemäß § 20 (3) BauNVO ist die Grundfläche von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der ihnen zugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die zulässige Geschossflächenzahl anzurechnen.

1.3 Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude
„Im WA 3 - Bereich auf dem Flurstück 792 und im WA 5 - Bereich auf dem Flurstück 464 sind mehrere Wohneinheiten je Gebäude zulässig."

2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1 Firsthöhen
WA 3, WA 5: Die maximal zulässige Firsthöhe für Gebäude beträgt 11,00 m.
Als unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe (gemeint ist die höchste Höhe einer Gebäudeseite) ist die Höhe der in der Mitte des Grundstücks gemessenen Straßengradiente des zugehörigen Teils der Erschließungsstraße festgelegt.
Als oberer Bezugspunkt der Firsthöhe ist die Oberkante des jeweiligen Firsts festgelegt.

2.2 Traufhöhen
WA 3, WA 5: Die maximal zulässige Traufhöhe für Gebäude beträgt 6,50 m.
Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnitt der Außenkante der Umfassungswand mit der Oberkante der Dauchhaut festgelegt.

2.3 Dachform und Dachneigung
Die Festsetzungen zur Dachform sind dem Planeintrag zu entnehmen.

WA 3, WA 5: Zulässige Dachformen sind Pultdächer und Flachdächer (FD).
Die zulässige Dachneigung beträgt bei bei Pultdächern (PD): 10° - 30°.

Die Regelungen gelten nicht für die Bedachung von Garagen und Nebenanlagen.

2.4 Doppelhäuser, Reihenhäuser und Hausgruppen
Im WA 3 auf dem Flurstück 792 ist eine gestaffelte Firsthöhengestaltung zulässig.

Im WA 5 auf dem Flurstück 464 ist nur eine einheitliche Firsthöhe zulässig.

Die Außenwandmaterialien müssen aufeinander abgestimmt sein.

2.5 Fassadengestaltung
WA 3, WA 5: Putz und/oder Verblender, max. Holzanteil 20% der Fassadenfläche.

3.0 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

3.1 Mauern
Der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandte Mauern sind nicht zulässig.
Mauern zwischen den Grundstücken zur Terrassierung des Geländes sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

3.2 Einfriedungen
Die Grundstücke dürfen nur mit Hecken eingefriedet werden.
Im Bereich der Vorgärten darf die Hecke eine Höhe von max. 0,8 m nicht überschreiten. Die Höhe der Hecke ist auf den Bezugspunkt der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zu beziehen. Bei Eckgrundstücken können hinsichtlich der Höhe Ausnahmen zugelassen werden. Hecken dürfen auf der dem Haus zugewandten Seite von max. gleichhohen Zäunen begleitet werden.

3.3 Vorgärten
Auf den nicht überbaubaren Flächen sind innerhalb der Vorgärten Garagen oder Nebenanlagen unzulässig. Als Vorgarten gilt die zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze gelegene Fläche eines Grundstücks. Bei Grundstücken an zwei Straßen und in begründeten Fällen können Ausnahmen von dieser Festsetzung gestattet werden.

4.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

4.1 Bäume im Bereich der Wohnbaugrundstücke
Je Wohnbaugrundstück sind mindestens ein hochstämmiger Baum der Pflanzliste III bzw. IV oder Sträucher gemäß Pflanzliste II zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

5.0 Lärmschutz
§ 9 BauGB

Aufgrund der ermittelten Verkehrsgeräusche und daraus resultierenden Immissionen auf das Plangebiet sind auf Grundlage des Schalltechnischen Gutachtens von TÜV NORD Systems, Essen, vom 20.04.2006 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wie folgt festgesetzt:

5.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen / Lärmschutzwände
An der Plangebietsgrenze nördlich der Seilerstr. 4 ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von H = 3,00 m zu errichten. Mit Bezugspunkt der vorhandenen Höhe des Grundstücks südlich der Wand (196,50m über NN) wird als Oberkante der Lärmschutzwand eine Höhe von 199,50m über NN festgesetzt (siehe Planeintrag). Genauer Standort und Lage der Lärmschutzwand sind dem Planeintrag zu entnehmen.

Unmittelbar an der Seilerstr. ist eine abknickende Lärmschutzwand mit einer Höhe von H = 2,50 m in Kombination mit der festgesetzten Fläche zur Errichtung von Garagen zu errichten. Mit Bezugspunkt der vorhandenen Höhen des Grundstücks südlich und östlich der Wand (197,30m über NN) wird als Oberkante der Lärmschutzwand eine Höhe von 199,80m über NN festgesetzt (siehe Planeintrag). Genauer Standort und Lage der Lärmschutzwand sind dem Planeintrag zu entnehmen.

In beiden Fällen kann im Ausnahmefall eine andere bauliche Lösung gestattet werden, wenn ein gleichwertiger Lärmschutz für den anschließenden Außenwohnbereich erreicht wird.

5.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen / Anforderungen an die Umschließungsbauteile Gebäude
Gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sind innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich der luftschalldämmenden Eigenschaften der Umschließungsbauteile - Außenwände, Fenster und Dachflächen -, sofern es sich um Außenflächen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 handelt, festgesetzt.

Die aus den ermittelten Lärmimmissionen resultierenden Anforderungen an das jeweilig erforderliche Schalldämmmaß R'w,erf für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sind für die gekennzeichneten Bereiche an ihren Süd- und Ost-Fassaden wie folgt einzuhalten:

R'w,erf. (erforderliches Schalldämm-Maß) Wand / Dach 45 dB (A),
Fenster / Tür 35 dB (A).

Für Fenster gilt zusätzlich die Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719.

5.3 Passive Lärmschutzmaßnahmen / Lüftung
Für Schlaf- und Kinderzimmer in den gekennzeichneten Bereichen, die in den oberen Geschossen über Fenster in den Süd- und Westfassaden belüftet werden, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen.

C. Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Flurgrenze

Flur 16 — Flurnummer

235 — Flurstücksnummer

215,37 — Eingemessene Höhenpunkte

Vorhandene Gebäude

Böschungen

empfohlene Grundstücksgrenze

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

Fachingenieursgutachten und Untersuchungen

Durch die BRG Beratungsgesellschaft Rummel, Gröblinghoff und Partner mbH wurde am 26.07.2001 ein hydraulisches Gutachten über die Versickerung von Niederschlägen im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 57 „Geitbecke" erstellt. Ergänzend wurde durch die BRG mbH am 31.01.2006 ein Gutachten zur Gefährdungsabschätzung sowie am 08.04.2006 eine ergänzende Stellungnahme zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswässern erstellt.

Durch die TÜV NORD Systems GmbH 6 Co. KG wurde am 20.04.2006 ein Gutachten über die Geräuschemissionen und -immissionen durch Straßenverkehr und Gewerbeanlagen im Bebauungsplangebiet Nr. 57 „Geitbecke" erstellt.

Auszüge aus diesen Gutachten sind in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

Boden

Im Rahmen der Gefährdungsabschätzung der BRG mbH vom 31.01.2006 wurde der Bereich östlich der Geländekante - von Norden nach Süden gebietsdurchquerender Fußweg - untersucht. Hierbei wurden flächendeckend Aufschüttungen in einer Mächtigkeit von bis zu 2 m angetroffen.
Laut Gutachter lassen sich Gefährdungen über die Gefahrenpfade Boden-Mensch wie auch Boden-Grundwasser nicht ableiten. Sicherungsmaßnahmen im Hinblick auf die Nutzung als Wohngebiet werden nicht erforderlich.
Der Gutachter weist jedoch darauf hin, dass die angetroffen Anschüttungen kleinräumig wechselnde Strukturen aufweisen. Verunreinigungen des Untergrundes sind daher nicht abschließend auszuschließen. Werden im Zuge der Erschließungs- und Baumaßnahmen bei Eingriffen in den Untergrund geruchliche oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten festgestellt, sind die Arbeiten einzustellen, ein Fachgutachter hinzuzuziehen und die zuständige Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises zu informieren.

Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, 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 Amt für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761 / 93750, Fax 02761 / 2466), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Pflanzenliste I:
Heckenpflanzen, Sträucher, Str. 2 x v. 60 - 100:

Hainbuche	- Carpinus betulus
Feldahorn	- Acer campestre
Liguster	- Ligustrum vulgare

Pflanzenliste II:
Sträucher, Str. 2 x v. 60 -100:

Faulbaum	- Rhamnus frangula
Hartriegel	- Cornus sanguinea
Hasel	- Corylus avellana
Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Roter Holunder	- Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Hundsrose	- Rosa Canina
Weißdorn	- Crataegus monogyna
Liguster	- Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus

Pflanzenliste III:
Obstgehölze, alte Kultursorten, Stammumfang in 1 m Höhe H. 10 - 12 cm:

Äpfel:	Freiherr von Berlepsch
	Gravensteiner
	Goldparmäne
	Ontarioapfel u.a.
Birnen:	Clapps Liebling
	Gellerts Butterbirne
Süßkirschen:	Große Prinzessin
	Große schwarze Knorpelkirsche

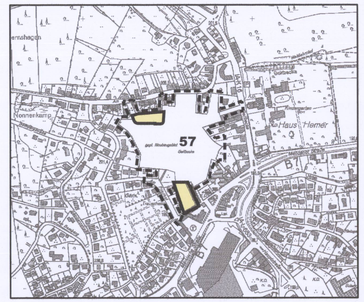
und andere regionaltypische Obstsorten

Pflanzenliste IV:
Baumarten 2. Ordnung als Hochstämme
Stammumfang in 1 m Höhe 14 - 16 cm H. m.dB.

Eberesche	- Sorbus aucuparia
Rotdorn	- Crataegus laevigata „Paul Scarlett"
Zierapfel	- Malus „Professor Sprenger"
Mehlbeere	- Sorbus aria
Mehlbeere	- Sorbus intermedia
Feldahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Zierapfel	- Malus floribunda

Kleinkronige Bäume als Heister, Hei 2 x v. o.B. 175 -200
(Liste kleinkronige Baumarten entsprechend außer Rotdorn und Zierapfel), zusätzlich:

Holzapfel	- Malus sylvestris
Mehlbeere	- Sorbus aria
Sandbirke	- Betula verrucosa
Wildbirne	- Pyrus communis
Zitterpappel	- Populus tremula



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 Auftrag (2.V.) 1. Beigeordneter

Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 15.09.11 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.06.12 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht.
Die Bebauungsplanänderung wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Der Bürgermeister Im Auftrag (2.V.) 1. Beigeordneter

Billigungs- u. Auslegungsbeschluss
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 12.06.12 diesen Entwurf der Bebauungsplanänderung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ausschussvorsitzender — Schriftführer

Auslegung
Die öffentliche Auslegung wurde am 20.06.12 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht.
Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.06.12 bis 30.07.12 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Der Bürgermeister Im Auftrag — Planungsamtsleiterin

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Hemer hat diese Bebauungsplanänderung gem. § 10 BauGB am 25.09.12 als Satzung beschlossen.

Hemer, den 01.10.2012
Der Bürgermeister

Bekanntmachung - Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde am 03.10.12 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Hemer, den 13.11.2012
Der Bürgermeister

HEMER

Bebauungsplan Nr. 57
"Geitbecke"
2. Änderung

Maßstab 1 : 500