

Zeichenerklärung

Präambel

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475 / SGV NW 2023) und § 10 des Bundesbaugesetzes (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BStBl. I S. 2253) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 127) hat der Rat der Stadt Hemer in der Sitzung am 16.11.1993 die planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 10 BauGB und die gestalterischen Festsetzungen gem. § 81 Abs. 1 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauNVO) als Satzung beschlossen.

A Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und Abs. 7 BauGB

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO, soweit diese nicht schon durch die Farbgebung, z.B. bei Grünflächen, Verkehrsflächen usw. erkennbar ist. Diese Abgrenzung gilt auch für die Gestaltungsvorschriften.

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
 (2) zulässig sind:
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbetriebe.
 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 1 BauNVO
 Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die festgesetzten Baugrenzen unter Berücksichtigung der bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der BauNVO über die Abstandsflächen.

Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
 Gebäude und Gebäudeanteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeanteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO
 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen sowie überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind gem. § 14 Abs. 1 bzw. § 12 Abs. 6 BauNVO nur hinter der vorderen Baugrenze - diese verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, soweit sich die Baugrenze nicht über die gesamte Grundstücksbreite erstreckt - zulässig. Ausnahmen von dieser Regelung können im Bereich der Gebäudeanlage Mandener Straße 147 und 149 zugelassen werden.

II Anzahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze - gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 und 20 BauNVO

II* Anzahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze - gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 und 20 BauNVO
 Ausnahmsweise kann ein Geschöß mehr zugelassen werden, wenn durch die Hanglage bedingt das Untergeschöß auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist, die festgesetzte Geschößflächenzahl jedoch eingehalten wird.

O4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 und 19 BauNVO
 Bebaubarer Anteil des Baugrundstücks, soweit er durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen nicht eingeschränkt wird. Zur Fläche des Baugrundstücks können die zugehörigen Flächenanteile außerhalb des Baugrundstücks, jedoch innerhalb des Bebauungsplangebietes mitgerechnet werden, die zur Anlage der nach BauNVO notwendigen Stellplätze und Garagen dienen.

O6 Geschößflächenzahl (GFZ) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 und § 20 BauNVO
 Die Geschößfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Mitzurechnen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände. Ausnahmsweise kann zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum auf kleineren Baugrundstücken von der Regelung im vorigen Satz abgewichen werden.

Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO
 offene Bauweise

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Straßenbegrenzungslinie
 öffentliche Verkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie

Mischverkehrsfläche, Fahrverkehr nur für Anlieger
 öffentliche Fußweg

wie vor, mit unverbindlicher Darstellung der Pflasterbereiche

unverbindliche Aufteilung der Verkehrsflächen:
 Fahrbahn
 Gehweg
 Bankett

Sichtflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
 - als Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche - sind von allen baulichen Anlagen - auch von genehmigungsfreien Vorhaben, von Einfriedungen, Böschungen und Anpflanzungen über 0,60 m Höhe (vom Fahrbahnrand gemessen) sowie von Park- und Stellplätzen und sonstigen Sichthindernissen freizuhalten.

- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- Die bestehenden Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken Mandener Straße 147 und 149 genießen Bestandsschutz.
 Hinweis: Zur Vermeidung hierüber Zufahrten und Zugänge im Bereich des Ein- und Ausfahrverbotes wird im Baugenehmigungsverfahren gem. § 10 BauNVO verlangt, daß die bebauten Grundstücke entlang der B7 lückenlos ohne Tür oder Tor einzufrieden sind.
- Flächen für Versorgungsanlagen oder Beseitigung von Abwasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB
- Zweckbestimmung: Elektrizität
 Zweckbestimmung: Abwasser
- Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB - als Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche - zugunsten des Erschließungsträgers, der Versorgungsträger und der Anlieger zu belasten sind
- Flächen, die mit Leitungsrechten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB - als Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche - zugunsten der Westfälischen Ferngas AG (Ferngasleitung) zu belasten sind
- Flächen, die mit Leitungsrechten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB - als Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche - zugunsten der Stadt Hemer (Abwasserkanal) zu belasten sind
- Hauptversorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
 unterirdische Ferngasleitung
- Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 Lärmschutzwall - als Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Lage der Dämmkante sowie deren Höhenangabe
- Bereiche für zu treffende bauliche Vorkehrungen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Für die gekennzeichneten Bereiche, die mit passiven Lärmschutzmaßnahmen zu versehen sind, wird festgesetzt, daß bei Aufenthaltsräumen an der westlichen, südlichen und östlichen Hausseite oberhalb des Erdgeschosses für alle Außenbauteile Baustoffe zu verwenden sind, die ein resultierendes Schalldämmmaß (DIN 4109) von 35 dB (α) nicht unterschreiten. Das bedeutet für Fenster mindestens die Schallschutzklasse III nach VDI 2719.
- wie vor, jedoch sind in allen Geschossen für alle Außenbauteile Baustoffe zu verwenden, die ein resultierendes Schalldämmmaß von 50 dB (α) nicht unterschreiten. Das bedeutet für Fenster mindestens die Schallschutzklasse VI.
- wie vor, jedoch sind in allen Geschossen bei Aufenthaltsräumen an der südlichen und östlichen Hausseite für alle Außenbauteile Baustoffe zu verwenden, die ein resultierendes Schalldämmmaß von 45 dB (α) nicht unterschreiten. Das bedeutet für Fenster mindestens die Schallschutzklasse V.
- Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 Zweckbestimmung: Kinderspielfeld
- Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Vogelschutzgehölz
 Für die Pflanzung sind Bäume 2. Ordnung heimischer Herkunft, hier Hainbuche, späte Traubeneiche, Eberesche und Walnuß in einer Mindestgröße von 1,20m und Sträucher heimischer Herkunft, hier Schlehe, Hasel, Weidend, Pfaffenhütchen, Heckenrose und gemeiner Schneeball, in einer Mindestgröße von 0,80m zu verwenden. Die Pflanzung ist so vorzunehmen, daß ein heckenartiger Charakter erzielt wird. Hierzu sind etwa in der Mitte der festgesetzten Fläche nordöstlich der Planstraße A die Bäume zweireihig versetzt im Verband 3 x 5 m zu pflanzen. Die Sträucher sind den Bäumen vorzulagern, wobei zwischen den Bäumen ebenfalls Sträucher anzupflanzen sind. Als Verband für die Strauchpflanzung sind die Maße 2 x 1,5 m vorzusehen. Hinweis zur Verbandsbezeichnung: Die 1 Ziffer gibt den Abstand zwischen zwei Reihen an. Die 2 Ziffer gibt den Abstand zwischen den Pflanzen innerhalb der Reihen an. Der Anteil der Sträucher an der Gesamtpflanzenzahl soll 70%, der der Bäume 30% betragen. Die gesamten Anpflanzungen sind durch einen 15m hohen rehwild- und hasensicheren Zaun gegen Verbüß und Fegen zu schützen. Sollten über 20% der Pflanzen ausfallen, ist nachzubessern. Die Anpflanzungen sind (z.B. durch Freischneiden von verdammdem Begleitfuchswald) mit forstüblichen Vertiefungen zu pflegen.
- Vogelschutzgehölz - als Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche - für die Art und Weise sowie die Pflege der Befpflanzung der festgesetzten Fläche nordlich der Mandener Str. gilt argenanntes. Die Einfriedung ist nicht erforderlich.
- Private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 Zweckbestimmung: Gartenland

B. Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauNVO
 SD Satteldach

C. Nachrichtliche Übernahme der nach den anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

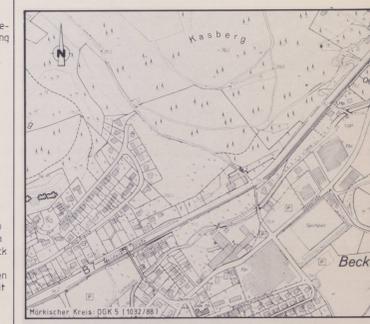
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt gem. Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Bundesbahnanlagen gem. Bundesbahngesetz (BöG)

D. Sonstige Darstellungen
 Flurstücksgrenze mit Grenzstein
 Höhenlinie mit Höhenangabe über NN
 vorhandene Gebäude
 abzubrechende Gebäude
 Mauer
 Böschung
 empfohlene Grundstücksgrenze
 empfohlene Gebäudestellung

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.

Zu A. Festsetzungen
 Ergänzung zu Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
 * Zu Wartungs- und Reparaturzwecken ist die Ein- und Ausfahrt zum bzw. vom Grundstück für die Abwasserpumpstation möglich.



Plangrundlage Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Plangenehmigerordnung vom 18.12.1990 (BStBl. I Nr. 31). Die Darstellung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Aufstellung u. Bearbeitung Der Bebauungsplan Nr. 61 „Unter dem Asenberg“ wurde vom Planungsausschuss der Stadt Hemer im Auftrag der Stadt Hemer entworfen und aufgestellt.	Aufstellungsbeschluss Der Rat der Stadt Hemer hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Unter dem Asenberg“ gem. § 1 Abs. 1 BauGB am 28.08.2023 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.11.2023 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung Die Zeit und die Art der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist am 31.11.2023 veröffentlicht worden. Die Darlegung der Planung und die Einleitung mit den Bürgern erfolgte in der Zeit vom 17.11.2023 bis 31.11.2023. Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde vom Rat der Stadt Hemer am 28.08.2023 als Basis genommen.	Änderung des Plangebietes Der Rat der Stadt Hemer hat am 19.11.2021 die Änderung des Plangebietes für den Bebauungsplan Nr. 61 „Unter dem Asenberg“ beschlossen.	Änderung des Plangebietes Der Rat der Stadt Hemer hat am 18.05.2023 die Änderung des Plangebietes für den Bebauungsplan Nr. 61 „Unter dem Asenberg“ beschlossen.	Billigungs- u. Offenlegungsbeschluss Der Rat der Stadt Hemer hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61 gebilligt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 18.05.2023 beschlossen.	Offenlegung Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.05.2023 bis 14.07.2023 einschließlich öffentlich ausliegen. Der Bebauungsplanentwurf wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB ergänzt.	Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Hemer hat den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 61 gem. § 9 BauGB am 16.11.1993 als Satzung beschlossen.	Anzeige Es wird bestätigt, daß das Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 1 u. 3 BauGB durchgeführt wurde. Die Verletzung von Rechtsvorschriften ist nicht geltend gemacht worden.	Bekanntmachung-Inkrafttreten Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 Abs. 1 u. 3 BauGB durchgeführt wurde am 16.11.1993 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> Plangrundlage Öffentl. best. Vermessungsingenieur </div> <div> Aufstellung u. Bearbeitung Der Stadtdirektor </div> <div> Aufstellungsbeschluss Der Stadtdirektor </div> <div> Frühzeitige Bürgerbeteiligung Der Stadtdirektor </div> <div> Änderung des Plangebietes Der Stadtdirektor </div> <div> Änderung des Plangebietes Der Stadtdirektor </div> <div> Billigungs- u. Offenlegungsbeschluss Bürgermeister/Ratsmitglied/Schifführer </div> <div> Offenlegung Der Stadtdirektor </div> <div> Satzungsbeschluss Bürgermeister/Ratsmitglied/Schifführer </div> <div> Anzeige Der Stadtdirektor </div> <div> Bekanntmachung-Inkrafttreten Der Bürgermeister </div> </div>										

STADT HEMER

Bebauungsplan Nr. 61

„Unter dem Asenberg“

Maßstab 1:500