

Plangrundlage
Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Platschenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Die Darstellung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Ort: best.
Vermessungsingenieur
per Thomas

Aufstellung und Bearbeitung
Der Bebauungsplan Nr. 62 „Urbecker Straße“ wurde vom Planungsausschuss der Stadt Hemer im Auftrag der Stadt Hemer entworfen und aufgestellt.

per Schlüter
Architekten

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Hemer hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Urbecker Straße“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 14.07.92 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.07.92 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht.

Der Bürgermeister in Vertretung
per Friedrich
Beigeordneter

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Auf eine erneute Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet, da die Unterrichtung und Erläuterung bereits vom 15.09.88 bis 29.09.88 auf der Grundlage des vorangegangenen Bebauungsplanentwurfes erfolgt ist.

Der Bürgermeister in Vertretung
per Friedrich
Beigeordneter

Änderung des Plangebietes
Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Wirtschaft hat am 26.12.92 die Erweiterung des Plangebietes für den Bebauungsplan Nr. 62 „Urbecker Straße“ beschlossen.

Der Bürgermeister in Vertretung
per Friedrich
Beigeordneter

Billigungs- u. Offenlegungsbeschluss
Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Wirtschaft hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 62 „Urbecker Straße“ gebilligt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 06.03.92 beschlossen.

per Ohmann
Bürgermeister
per Steinhilber
Schriftführer

Offenlegung
Der vorliegende Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.04.92 bis 10.05.92 einschließlich öffentlich ausliegen.

Der Bürgermeister in Vertretung
per Friedrich
Beigeordneter

Hinweis
Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde nach der Offenlegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB geändert.

Der Bürgermeister in Vertretung
per
Beigeordneter

Erneute Änderung des Plangebietes
Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Wirtschaft hat am 06.05.92 die erneute Änderung des Plangebietes für den Bebauungsplan Nr. 62 „Urbecker Straße“ beschlossen.

per
Schriftführer

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Hemer hat den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 62 „Urbecker Straße“ gem. § 10 BauGB am 07.10.92 als Satzung beschlossen.

per
Bürgermeister
per
Schriftführer

Anzeige
Es wird bestätigt, dass das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB durchgeführt wurde. Die Verletzung von Rechtsvorschriften ist nicht geltend gemacht worden.

Der Bürgermeister in Vertretung
per
Beigeordneter

Bekanntmachung - Inkrafttreten
Die Durchführungsverordnung gem. § 11 BauGB wurde am 23.01.98 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises gem. § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Der Bürgermeister
per
Schriftführer

Genehmigung
Der Bebauungsplan Nr. 62 „Urbecker Straße“ wird gem. § 11 BauGB mit Verfügung vom 14.07.92 Az. 100-24-01/1112 genehmigt.

Beauftragung
per
Schriftführer



Zeichenerklärung

Präambel

Aufgrund 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 08.12.1996 (BGBl. I S. 2253), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung 1990 - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), jeweils unter Berücksichtigung der bisherigen Gesetzesänderungen hat der Rat der Stadt Hemer in der Sitzung am 07.10.92 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.

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
(1) Allgemeines Wohngebiet dienen vorwiegend dem Wohnen.
(2) Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. Ausnahmeweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Behälterbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- MI** Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
(2) Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Behälterbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe.
Die Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und die Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 sind nicht zulässig.
(3) Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

- O8** Geschossflächenzahl (GFZ) § 17 Abs. 1 Spalte 3 und § 20 BauNVO
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Trepperräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz mitzuzählen.
- O4** Grundflächenzahl (GRZ) § 17 Abs. 1 Spalte 2 und § 19 BauNVO
Bebaubarer Anteil des Baugrundstückes, soweit er durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen nicht eingeschränkt wird.
- II** Zahl der Vollgeschosse -als Höchstgrenze- § 16 Abs. 4 und § 20 Abs. 1 BauNVO

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

- Überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 1 BauNVO
Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die festgelegten Baugrenzen unter Berücksichtigung der bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der BauNVO über Abstandsflächen und Gebäudeabstände.
Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauNVO bestimmt, soweit es durch die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsflächen (GRZ/GFZ) nicht eingeschränkt wird.

Baugrenze § 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 im Sinne des § 14 BauNVO sowie überdeckte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO können gesamtmaßstabmäßig auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Dies gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Offene Bauweise § 22 BauNVO
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

- Öffentliche Verkehrsfläche**
Straßenbegrenzungslinie
Kierkerfläche
Straßenbegrenzungslinie
Mischverkehrsfläche
wie vor, mit unveränderlicher Darstellung der Pflasterbereiche
Fußwege
unveränderliche Aufteilung der Verkehrsfläche:
Fahrbahn
Gehweg
Parkplatz
Verkehrsgrün
- Private Verkehrsfläche**
Wohnweg als Mischverkehrsfläche nur für die Anlieger

5. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- Zweckbestimmung „Elektrizität“
- Zweckbestimmung „Abfall“

6. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche**
Zweckbestimmung „Abstandsgrün“
Zweckbestimmung „Spielplatz“
- Private Grünfläche**
Zweckbestimmung „Pflanzbereich“
Zweckbestimmung „Bachwiese“

7. Wasserflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

- Wasserlauf, Teich

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- Umzonierung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - privat -** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhalten des vorhandenen Baches im südlichen Bereich. Umkleiten des Hauptbaches durch Anlagen eines neuen Bachbettes und Freilegen des im Norden verrohrten Teils des Bachlaufes in naturnaher Gestaltung innerhalb festgesetzter Flächen durch den Vortriebsträger. Die Gewässerunterhaltung ist im Teil des Landeswassergesetzes (LWG) geregelt.
- Zur Blüchungsflur-Unterführung sind im Mittelwasserbereich (Hochwasserzone) bevorzugt Schwarz-Roteln sowie vereinzelt Baumweiden und nachrangig Eschen in einer Größe von 0,80 m - 1,50 m im Abstand von 1,50 m anzupflanzen. Für die Befruchtung der Böschungen oberhalb des Mittelwasserbereiches (Hochwasserzone) können in Abhängigkeit der Höhe des Grundwasserspiegels folgende Sträucher in Betracht: Schlehe, Weißdorn, Hartriegel, Hundrose und Ornbude. Ihr Abstand voneinander sollte ca. 0,75 m betragen. Als Abstand zwischen den Gehölzen der Hartholz- und Weichholzzone sind ca. 2,50 m einzuhalten. Der Quellbereich ist als Sickerquelle auszubilden. Die westlich an die Planstraße C angrenzende Berries-Hecke ist mit ihrem verändernden Belagbeuch in die Entwicklung, in den Schutz und in die Pflege miteinzubeziehen.
- Die vorhandenen Bäume sind von Eigentümer zu pflegen und zu erhalten.
- Umzonierung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern - privat -** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a)
Für die Pflanzung sind standortgerechte, einheimische Bäume II. Ordnung, hier z.B. Feldahorn, Hänbuche, Vogelkirsche wie Bergahorn in einer Größe ab 1,50 m, standortgerechte einheimische Bäume II. Ordnung und Größtkirsche, hier z.B. Hesel, Weißdorn, Schwarzer Holunder, Kreuzdorn, Holzapfel sowie Salweide und standortgerechte, einheimische Sträucher, hier z.B. Schlehe, Hartriegel, Hecken-Rosen-Arten, Berberitze, Liguster, Brom- und Himbeere, Heckenrose sowie Bergahornbäume in einer Mindestgröße von 0,80 m zu verwenden. Die Pflanzung ist so vorzunehmen, daß ein heckenartiger Charakter erzielt wird. Hierzu sind etwa in der Mitte der festgesetzten Fläche die Bäume II. Ordnung zweireihig versetzt im Verband 3,00 m x 6,00 m zu pflanzen. Die Bäume II. Ordnung und die Sträucher sind den Bäumen vorzuziehen, wobei zwischen den Bäumen ebenfalls Bäume II. Ordnung und Sträucher anzupflanzen sind. Als Verband für diese Befruchtung sind die Maße 1,50 m x 1,50 m vorzuziehen. Ein Pflanzschema für diesen Bereich ist der Begründung beigelegt. Die Grenzabstände zu Nachbargrundstücken nach dem Nachbarrechtsgesetz sind einzuhalten. Sollten über 30% der Pflanzen ausfallen, ist nachzubessern. Die durch den Grundstückseigentümer bzw. Vorhabenträger vorzunehmende Anpflanzung und Nachbesserung ist vom Grundstückseigentümer (z.B. durch Freischneiden von veränderndem Belagbeuch) mit fachgerechten Verfahren zu pflegen und zu erhalten.
- Hinweis zur Verbandsbezeichnung: Die erste Ziffer gibt den Abstand zwischen zwei Reihen an. Die zweite Ziffer gibt den Abstand zwischen den Pflanzen innerhalb der Reihe an.
- Umzonierung von Flächen mit Bindungen für Befruchtungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Befruchtungen und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat -** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b)
Der vorhandene Obstbaumbestand ist durch den Grundstückseigentümer zu pflegen und zu erhalten. Nach bzw. Erhaltungszufügen sind vom Vorhabenträger wie folgt vorzunehmen: Für die fachgerechte Pflanzung sind standortgerechte, einheimische Obstgehölze, hier Apfelbäume unterschiedlicher Sorten, Birnen unterschiedlicher Sorten, Kirschen unterschiedlicher Sorten, Pflaumen unterschiedlicher Sorten und Walnüsse als Hochstämme zu verwenden. Eine Liste geeigneter Obstsorten ist der Begründung beigelegt. Die Obstbäume sind je nach Art in einem Abstand von 10 m - 15 m zu pflanzen. Sollten Pflanzen ausfallen, ist vom Grundstückseigentümer nachzubessern. Die gesamte Anpflanzung ist auch von ihm (z.B. durch Erziehungs- und Erhaltungsschnitt) mit fachgerechten Verfahren zu pflegen und zu erhalten. Aus Sicht des Biotop- und Artenschutzes sind die Pflegemaßnahmen für die Obstwiese auf das Notwendigste zu beschränken. Das bedeutet insbesondere: kein Einsatz von Bioziden und maximal zweimal jährliche Mahd der Wiese und Abäumen des Mähgutes. Zur ökologischen Aufwertung der Obstwiese sind in den Randbereichen, insbesondere zur Einbindung der Obstwiese in die Landschaft, als Windschutz, als Unterschlupf und Nistplatz für heckenbewohnende Tierarten sowie als abschermende Wirkung zu den Bau- und Verkehrsflächen, hecken- oder gebüschartig mindestens 6,00 m breite Gehölzstreifen anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Es sind standortgerechte, einheimische Sträucher, hier z.B. Echte Meißel, Meißelrose, Schwarzer Holunder, Hesel, Schlehe, Hecken- und Wildkirsche, Brom- und Himbeere, Berberitze, Liguster und Bergahornbäume von mindestens 0,80 m Größe zu verwenden. Die Pflanzung soll dabei in Abständen von ca. 0,75 m erfolgen. Dabei ist zu beachten, daß die auf Sonne angewiesenen Straucharten südexp. orientiert werden. Die Sträucher sind hinsichtlich der Pflanzung gleiches Spezies anzuordnen. Der Flächenanteil hierfür soll ca. 10 % der Fläche der Obstwiese betragen. Sollten über 30 % dieser Pflanzen ausfallen, ist vom Grundstückseigentümer nachzubessern. Die Pflege der Hecken ist gemäß des Merkblattes der LÖLF (jetzt LÖBF) „Pflege von Hecken“, Merkblatt zum Biotop- und Artenschutz, Nr. 50, durchzuführen. Das beschriebene Merkblatt ist der Begründung beigelegt. An geeigneten Stellen auf der Südsseite der angelegten Hecke sind mit einem Teil der bei den Erdarbeiten anfallenden Steine/Stempeln Trockensteinhaufen los aufzuschichten. Die im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes zu fallenden Obstbäume und sonstigen Gehölze, sowie das Baumschnittholz sind in geeigneter Menge als Fortholz auf die im Bebauungsplan festgesetzten Obstwiesen einzubringen und zu belassen. Die Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sind nach dem Nachbarrechtsgesetz einzuhalten.

B. Vorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Gestaltungsvorschriften (§ 86 BauO NW)
SD Satteldach bei Nebengebäuden, Garagen und untergeordneten Bauteilen auch andere Dachform zulässig
Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51a LWG)
Das anfallende Niederschlagswasser aus den Bereichen der Dach- und versiegelten Hofflächen ist dem Mischwasserkanal zuzuleiten.
Eine Ausnahme von dieser Regelung gilt für den Bereich entlang des mäandrierenden Baches. Hier ist dieser als Vortriller zu nutzen. Die Abflüsse sind vor Ort zu speichern und erst dann in der Überschuß langsam an den Vortriller abzugeben. Für die konkreten Bauprozesse sind im einzelnen Detailuntersuchungen durchzuführen und im Entwässerungsplanung darzustellen. Sämtliche Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Die Verantwortung für die ordnungsgemäße Erstellung, den Betrieb, die Pflege und Wartung trägt der Abwasserbereitstellungspflichtige. Für eventuelle Gewährungsverletzungen oder Schäden, die auf eine unzureichende Bemessung oder Bauausführung zurückzuführen sind, haftet der Grundstückseigentümer. Eine künstliche Grundwasseranhebung, z.B. durch Verlegung von Drainagen, ist hier nicht zulässig.

C. Textliche Festsetzungen

Anpflanzen von Bäumen sowie Bindungen für die Befruchtung und für die Erhaltung der Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Zur Begrünung der Baugelände und als Ausgleich für die Eingriffe in Natur- und Landschaft sind je Baugrundstück von den Grundstückseigentümern ein mittel- oder hochstämmiger Baum zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Hier sind einheimische, standortgerechte Laubbäume, z.B. Eiche, Buche, Birke, Ahorn, Hainbuche, Linde und Esche oder Obstbäume, z.B. Äpfel, Birne, Kirsche, Pflaume etc. in einer Größe von mindestens 1,50 m zu verwenden.

D. Sonstige Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Höhenlinie mit Höhenangabe in Meter über NN
- vorhandene Gebäude (Wohnen)
- vorhandene Gebäude (Nebenanlagen)
- abzubrechende Gebäude
- vorgeschaltene Gebäudestellung
- empfohlene Grundstücksgrenze
- Böschung

Bemerkung
Die im Bebauungsplan für den Bestand verordneten Zeichen und Signalen entsprechen, soweit nicht besonders dargestellt, den Zeichenvorschriften für vermessungstechnische Karten und Risse in Nordrhein-Westfalen.

Hinweise
Bei Bodeneröffnungen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmale, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfundamente aber auch Veränderungen und Verfallenen in der natürlichen Bodenschichten, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeitrechnung) angetroffen werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Archiv für Bodendenkmäler, Außenstelle Olpe (Telefon: 0276/117251, Telefax: 0276/12466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsgestelle mindestens des Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 14 u. 15 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftswettbewerb Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 15 Abs. 4 DtschG NW).



STADT HEMER
Bebauungsplan Nr. 62
„Urbecker Straße“
Maßstab 1 : 500