

# 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 01.07.97 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 Abs. 1, 5 und 7 BauGB in Verbindung mit der BauNVO 1990

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

**SO1**  
Verbrauchermarkt

**Sondergebiet** gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“  
**Verkaufsflächenbeschränkung:**  
In Verbindung mit dem gemeinsamen Runderlaß über die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben (Einzelhandelsverordnungsblatt vom 07.05.1996, Ministerialblatt NW Nr.38 vom 20.06.1996, wird die Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes auf max. 6.800 qm beschränkt. Jedoch darf die Verkaufsfläche des „Verbrauchermarktes“ zusammen mit den Nutzungsarten „Möbelmarkt, Gartencenter, Baumarkt“ im benachbarten „SO2-Gebiet“ die maximale Gesamtverkaufsfläche von 16.500 qm nicht überschreiten.  
Gem. § 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, daß Anlagen der Außenwerbung i.S.v. Nebenanlagen, die die Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der B7 ansprechen sollen, nicht zulässig sind.

**SO2**  
Möbelmarkt  
Gartencenter  
Baumarkt

**Sondergebiet** gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt / Gartencenter/ Baumarkt“  
**Nutzungsarten mit Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkungen**  
In Verbindung mit dem gemeinsamen Runderlaß über die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben (Einzelhandelsverordnungsblatt vom 07.05.1996, Ministerialblatt NW Nr.38 vom 20.06.1996, sind unter Einhaltung der unten genannten Sortimentsabgrenzung folgende Nutzungsarten und Verkaufsflächen zulässig:  
- Möbelmarkt bis max. 9.650 qm Verkaufsfläche  
- Gartencenter bis max. 1.000 qm Verkaufsfläche  
- Möbelmarkt mit Gartencenter bis max. 9.650 qm Verkaufsfläche, davon Verkaufsflächenanteil für das Gartencenter max. 1.000 qm  
- Baumarkt bis max. 5.000 qm Verkaufsfläche.  
Der Baumarkt kann ergänzend bzw. alternativ zu den Nutzungsarten Möbelmarkt oder Gartencenter bzw. Möbelmarkt mit Gartencenter zugelassen werden.  
Die Verkaufsflächen der Nutzungsarten „Möbelmarkt, Gartencenter, Baumarkt“ dürfen zusammen mit der Verkaufsfläche im benachbarten „SO1-Gebiet“ die Gesamtverkaufsfläche von 16.500 qm nicht überschreiten.  
Für den „Möbelmarkt, das Gartencenter und den Baumarkt“ sind die Warenangebote auf die in der Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes aufgeführten Sortimentsliste beschränkt. Die Sortimentsliste ist Bestandteil der Bebauungsplanfestsetzungen zur SO2-Gebietsnutzung.  
Gem. § 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, daß Anlagen der Außenwerbung i.S.v. Nebenanlagen, die die Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der B7 ansprechen sollen, nicht zulässig sind.

**Überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen für Hochbauten ergeben sich durch die festgelegten Baugrenzen unter Berücksichtigung der, bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der BauONW über Abstandsflächen und Gebäudeabstände.

**Baugrenze** gem. § 9 Abs.1 Nr.1 u.2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO  
Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

**Nicht überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 9 Abs. 1. Nr. 2 BauGB

**St1** **Umgrenzung der Flächen für Stellplätze** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB für den Bereich des SO1-Gebietes

**St2** **Umgrenzung der Flächen für Stellplätze**, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB für den Bereich des SO2-Gebietes  
Im Bereich der Stellplatzflächen sind je angefangene 500 qm befestigter Grundstücksfläche für Stellplätze und Zufahrten ein Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und zu erhalten. Die Bepflanzung kann auch in Gruppen von 2-3 Bäumen zusammengefaßt werden und an für den Betriebsablauf geeigneten Plätzen, vorrangig in aufgelockelter Form zwischen den Stellplätzen, angeordnet werden. Aufgrund der zu versiegelnden Grundstücksfläche sind als Standorte auch Pflanzcontainer, Hochbeete o.ä. in ausreichender Größe für Bäume 2. Ordnung einsetzbar.  
Art der Bepflanzung:  
Ausschließlich heimische Laubbölder, wie Eberesche und Hainbuche

**GRZ 0,8** **Grundflächenzahl (GRZ)** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 17 Abs. 1 Spalte 2 und § 19 BauNVO als Obergrenze. Die Überschreitung der Obergrenze um mehr als 1,0 der Grundstücksfläche kann zur Versiegelung der vorhandenen Bodenbelastungen zugelassen werden.

**GFZ 1,8** **Geschloßflächenzahl (GFZ)** gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 17 Abs. 1 Spalte 3 und § 20 BauNVO als Obergrenze

**II** **Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 4 und § 20 Abs. 1 BauNVO

**g** **Geschlossene Bauweise** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO

**Verkehrsfläche** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Straßenbegrenzungslinie  
Gehweg  
Fahrbahn  
Gehweg  
Straßenbegrenzungslinie

**Hauptversorgungsleitung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB  
Ferngasleitung, unterirdisch

**Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB -privat- als anrechenbarer Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Baugrundstückes und Geltungsbereich des Pflanz- und Unterhaltungsgebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Der vorhandene Wasserlauf ist innerhalb der festgesetzten Fläche in naturnaher Gestaltung zu erhalten. Die Gewässerunterhaltung ist im 8.Teil des Landeswassergesetzes (LWG) geregelt.  
Zur Böschungfuß-/Ufersicherung sind im Mittelwasserbereich bevorzugt Rot- oder Schwarzerlen (Alnus glutinosa) in Gruppen von 3 bis 5 Stück und nachrangig Eschen (Fraxinus excelsior) jeweils als Heister, 2 x verpflanzt, ohne Ballen im Abstand von 1,50 m anzupflanzen.  
Als natürlicher Schutz des Uferbereiches zu den versiegelten Bereichen ist ein Gehölzstreifen aus Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundrose (Rosa canina) in der Größe 100/125cm anzupflanzen.  
Der Bereich zwischen direkter Uferbepflanzung und dem Gehölzstreifen ist mit 70% Sträuchern wie Wasserschneeball (Viburnum opulus), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) sowie 30% Bäumen wie Stieleiche (Quercus robur), Esche (Fraxinus excelsior) und gegebenenfalls Arten wie Vogelbeere (Sorbus aucuparia) und Hainbuche (Carpinus betulus) zu bepflanzen. Die Pflanzen müssen eine Mindestgröße von 100/125cm bei Sträuchern und „Heister, 2 x verpflanzt“ bei Bäumen besitzen und sind im Pflanzabstand 1,00m zu bepflanzen.  
Alle Pflanzungen sind vor Verbleib zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfällen von mehr als 30% ist entsprechend nachzupflanzen.

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

**Hinweis:**  
Die stark belasteten Bereiche dieser Grundstücksflächen sind durch Versiegelung zu sichern. Im Bereich zum Vorfluten ist der belastete Boden mind. 0,5 m durch bündigen Boden zu ersetzen. Dieser belastete Boden kann auf dem Grundstück unter der Versiegelung und oberhalb des Grundwassers wieder eingebaut werden.

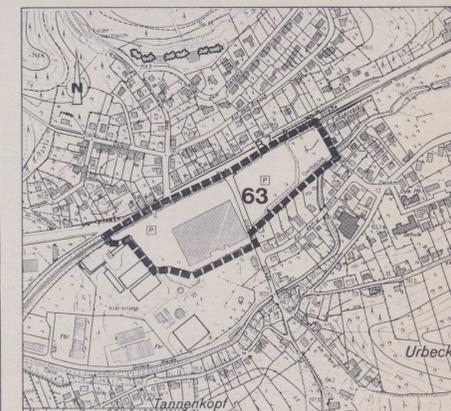
Die Erdarbeiten im belasteten Bereich sind gutachterlich zu begleiten. Dabei sind die Arbeitssicherheitsbestimmungen bei Arbeiten auf belasteten Flächen einzuhalten. Eine Verschleppung des kontaminierten Bodens in andere unbelastete Grundstücksbereiche durch Bauverkehr ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.

Bei den Bauarbeiten und nach deren Abschluß ist die Grundwasserqualität regelmäßig in den drei angelegten Grundwassermeßstellen zu untersuchen. Umfang und Dauer der Untersuchungen sind mit dem zuständigen Umweltamt abzustimmen.

## B. Sonstige Darstellung

- Flurgrenze
- FL 6 Flurnummer
- vorh. Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 123 Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung im Plangebiet
- geplante Bebauung im Plangebiet
- empfohlene Stellplatzaufteilung und Standort für Bepflanzungen, Pflanzcontainer, Hochbeete o. ä.

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



**Plangrundlage**  
Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3)  
Die Darstellung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.  
Offent. best.  
Vermessungsingenieur  
gez. Thomas

**Aufstellung und Bearbeitung**  
Der Bebauungsplan Nr. 63 „Höcklingsen“ wurde vom Planungsamt der Stadt Hemer im Auftrag der Stadt Hemer entworfen und aufgestellt.  
Der Bürgermeister im Auftrage  
gez. Schlüter  
Amtsleiterin

**Aufstellungsbeschuß**  
Der Rat der Stadt Hemer hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.63 „Höcklingsen“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 04.03.86 beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschuß wurde am 27.02.97 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht.  
Der Bürgermeister im Auftrage  
gez. Schlüter  
Amtsleiterin

**Frühzeitige Bürgerbeteiligung** gem. § 3 Abs. 1 BauGB  
Die Zeit und die Art der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist am 19.08.88 veröffentlicht worden. Die Darlegung der Planung und die Erörterung mit den Bürgern erfolgte in der Zeit vom 29.08.88 bis 09.09.88. Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde vom Rat der Stadt Hemer am 25.10.88 zur Kenntnis genommen.  
Der Bürgermeister im Auftrage  
gez. Schlüter  
Amtsleiterin

**Billigungs- u. Offenlegungsbeschuß**  
Der Rat der Stadt Hemer hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 63 „Höcklingsen“ gebilligt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 23.05.95 beschlossen.  
gez. Ohmann Bürgermeister  
gez. Steimann Schriftführer

**Offenlegung**  
Der vorliegende Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.06.95 bis 20.07.95 einschließlich öffentlich ausgelegt.  
Der Bürgermeister im Auftrage  
gez. Schlüter  
Amtsleiterin

**Hinweis**  
Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB geändert.  
Der Bürgermeister in Vertretung  
W. ... Beigeordneter

**Satzungsbeschuß**  
Der Rat der Stadt Hemer hat den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 63 gem. § 10 BauGB am 01.07.97 als Satzung beschlossen.  
Der Bürgermeister  
Ch. ... Bürgermeister  
... Schriftführer

**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.  
Der Bürgermeister im Auftrage  
Schlüter Amtsleiterin

**Bekanntmachung-Inkrafttreten**  
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 Abs.1 u. 3 BauGB wurde am 31.10.97 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  
...

**STADT HEMER**

**Bebauungsplan Nr. 63**

**„Höcklingsen“**  
Blatt 2  
Maßstab 1 : 500