



Zeichenerklärung

Präambel

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (CV NW S.666)
 § 2 und § 10 des Baugesetzbuches 1998 (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081), 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 15.12.98 die planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Für die Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

SO² Gartencenter
 Sondergebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gartencenter“

Nutzungsart mit Verkaufsfächen- und Sortimentsbeschränkungen
 In Verbindung mit dem gemeinsamen Rundtats über die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben (Einzelhandelsvertrieb) vom 07.05.1996, Ministerialblatt NW Nr.38 vom 20.06.1996, ist unter Einhaltung der unten genannten Sortimentsabgrenzung die Nutzungsart „Gartencenter“ mit einer Verkaufsfäche bis max. 5.930qm zulässig:

- Kernsortimente bis max. 2.650 qm Verkaufsfäche
- Sonstige Kernsortimente bis max. 2.660 qm Verkaufsfäche
- Zentrenrelevante Randsortimente bis max. 620 qm Verkaufsfäche

Die Verkaufsfächen der Nutzungsart „Gartencenter“ darf zusammen mit der Verkaufsfäche im benachbarten „SO²-Gebiet“ die Gesamtverkaufsfäche von 16.500 qm nicht überschreiten.*

Für das „Gartencenter“ sind die Warenangebote auf die in der Anlage aufgeführten Sortimentsliste beschränkt. Die Sortimentsliste ist Bestandteil der Bebauungsplanfestsetzungen zur SO²-Gebietsnutzung. Sie ist der Begründung als Anlage beigelegt.

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 festgesetzten 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

* Gemäß Auflage in der Genehmigungsverfügung vom 18.03.99 Az. 35.21-14-MK-1/99 gestrichen!

St 2 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 Laubböcher, 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 Geschosflächenzahl (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

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

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 avollana), 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 Verbiß 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

129 Flurstücksnummer

□ geplante Bebauung im Plangebiet

□ empfohlene Stellplatzaufteilung und Standort für Bepflanzungen, Pflanzcontainer, Hochbeete o.ä.

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.



Offenlegung

Die öffentliche Auslegung wurde im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises am 02.10.98 bekannt gemacht. Der Entwurf dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.10.98 bis 20.11.98 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Der Bürgermeister
 In Vertretung
 Beigeordneter

Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt Hemer hat die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 15.12.98 als Satzung beschlossen.

Der Bürgermeister
 Schriftführer

Bekanntmachung - Inkrafttreten

Der Satzungsbeschuß wurde am 01.04.99 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Der Bürgermeister



STADT HEMER

Deckblatt 1 zum

Bebauungsplan Nr. 63

„Höcklingsen“

1. Änderung

Maßstab 1 : 500