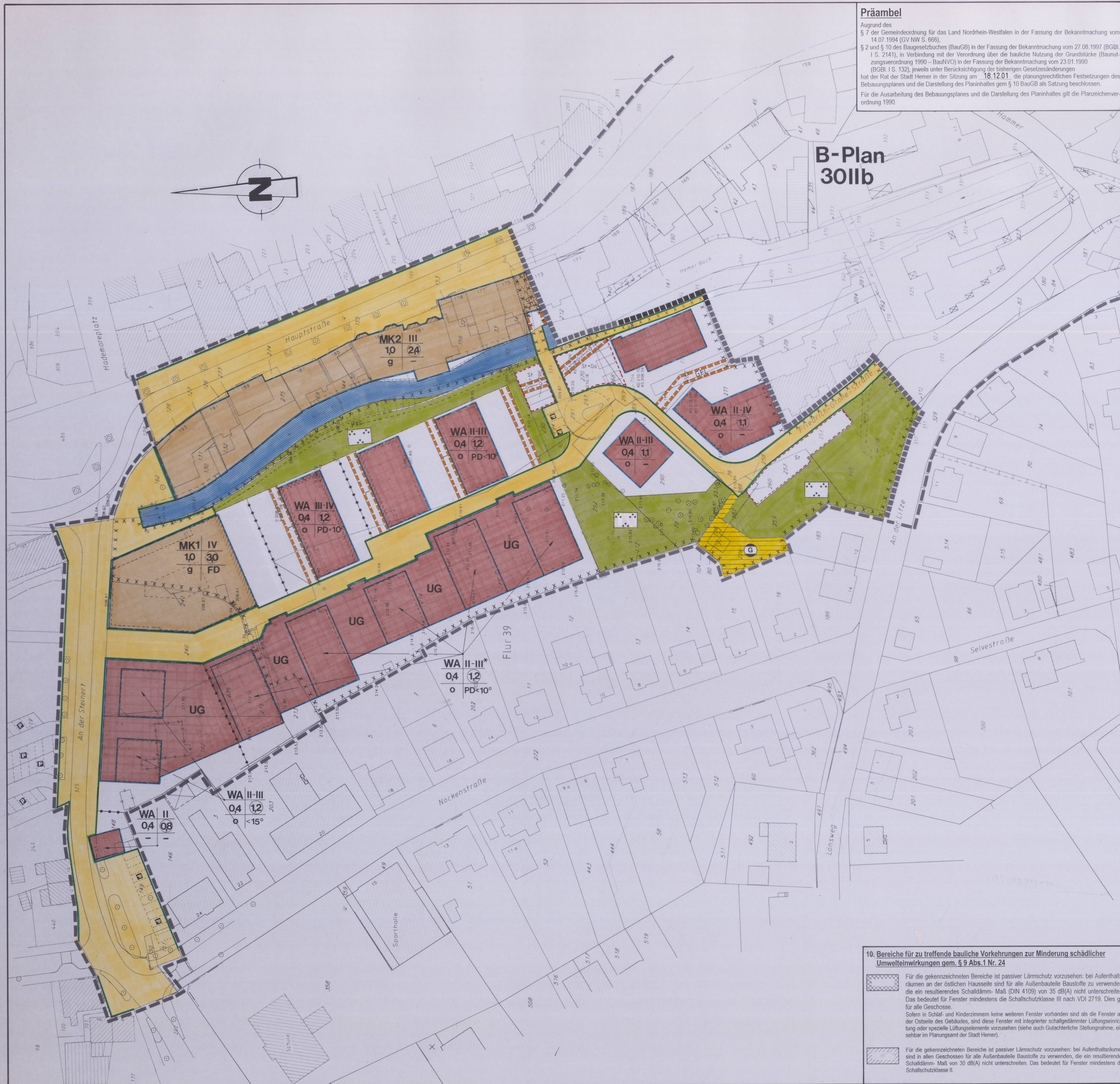




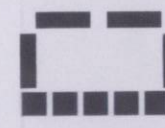
Präambel

Ausgrund 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 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), 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 18.12.01 die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Darstellung des Planinhaltes gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes und die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung 1990.

B-Plan 30IIb

Zeichenerklärung

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

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 störenden 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

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

MK1

Kerngebiet gem. § 7 BauNVO

(1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung.

(2) Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsbetriebe,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
7. sonstige Wohnungen ab dem zweiten Obergeschoss.

Die Nutzungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen.
- Die Nutzung gem. § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen) ist in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Von den gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind in der Anwendung des § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO folgende bauliche und sonstige Anlagen und Nutzungsarten nicht zulässig:
 1. Automaten Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf dem Betrieb von Automaten Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten ausgerichtet ist,
 2. Ausstellungen-, Vorführ- oder Geschäftsräume, deren ausschließlicher, überwiegender oder teilweise Geschäftszweck auf Darstellungen, Vorführungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
 3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsbetriebe im Erdgeschoss, deren Betriebs- und Öffnungszeiten ausschließlich oder überwiegend in der Nachtzeit liegen.

MK2

Kerngebiet gem. § 7 BauNVO

(1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung.

(2) Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsbetriebe,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
7. sonstige Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen.
- Die Nutzung gem. § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen) ist in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Von den gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind in der Anwendung des § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO folgende bauliche und sonstige Anlagen und Nutzungsarten nicht zulässig:
 1. Automaten Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf dem Betrieb von Automaten Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten ausgerichtet ist,
 2. Ausstellungen-, Vorführ- oder Geschäftsräume, deren ausschließlicher, überwiegender oder teilweise Geschäftszweck auf Darstellungen, Vorführungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
 3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsbetriebe im Erdgeschoss, deren Betriebs- und Öffnungszeiten ausschließlich oder überwiegend in der Nachtzeit liegen.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

O4

Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit § 17 Abs. 1 Spalte 3 und § 19 BauNVO als Höchstmaß. Bebaubarer Anteil des Baugrundstückes soweit er durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen nicht eingeschränkt wird. Zur Berechnung der Grundflächenzahl sind die dem Baugrundstück zugeordneten außerhalb des Grundstücks liegenden Stellplatzflächen mit einzubeziehen.

12

Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit § 17 Abs. 1 Spalte 4 und § 20 BauNVO als Höchstmaß.

II

Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit § 18 BauNVO - als Höchstmaß

II-III

- als Mindest- und Höchstmaß

UG

Untergeschoss, siehe unter textliche Festsetzungen Nr. 2

3. Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 (1) 2 BauGB

O

offene Bauweise

g

geschlossene Bauweise

Baugrenze

Überbaute Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 3 BauGB

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 nicht eingeschränkt wird.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

Strassenbegrenzungslinie

Verkehrsflächenaufteilung nachrichtlich

Strassenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbe- seitigung sowie für Ablagerungen gem. § 9 (1) 12 BauGB

G

Gasübernahmestation

6. Hauptversorgungs- und Hauptwassererleitungen gem. § 9 (1) 13 BauGB

Hauptversorgungsleitung 10 KV, unterirdisch

7. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: -Parkanlage-

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) 16

Wasserflächen

9. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Zweckbestimmung: Stellplätze und Garagen

St + Gg

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungs- und Erschließungsträger zu belastende Flächen gem. § 9 (1) 21 BauGB

Flächen für Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und eines Versorgungsträgers zu belastende Flächen gem. § 9 (1) 21 BauGB

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB

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

B. Vorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Gestaltungsvorschriften gem. § 86 BauO NW

PD

Pultdach

FD

Flachdach

Beseitigung des Niederschlagswassers gem. § 51 a LWG

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen im Plangebiet ist in den Hemer Bach einzuleiten (siehe auch textliche Festsetzungen Nr. 1).

C. Textliche Festsetzungen gem. BauGB

1) Aufgrund der Untersuchungsergebnisse aus dem Sanierungs- und Abruchkonzept - Stadtkernsanierung Hemer, II. Abschnitt: Ehemalige Fa. Clarfeld & Co KG, An der Steinert 1-5, Hemer vom 29.09.1997 sind folgende Maßnahmen auf den Flächen mit einer Altlastkennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 in Verbindung Abs. 6 BauGB ausgeschlossen:

- 1) der Anbau von Nutzpflanzen (z.B. Obst und Gemüse),
- 2) jegliche Grundwasserentnahme,
- 3) Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet,
- 4) eine Unterkerulierung der Gebäude, bei nachgewiesener Unbedenklichkeit können Ausnahmen zugelassen werden.

Frei- und Grünflächen sind mit unbelastetem, bindigen Bodennmaterial (0,5m Auftrag) abzudecken. Sandsteinbereiche sind mit einer Grabesperrse auszufüllen. Für die geplanten Baumaßnahmen sind baugrundtechnische Untersuchungen erforderlich.

2) Stellplätze und Garagen im Untergeschoss (UG)

1. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 5 BauNVO ist in den mit UG (Untergeschoss) gekennzeichneten Flächen maximal ein Geschoss zulässig.

2. Die Fußbodenoberkante des Untergeschosses ist gem. § 86 BauO NW auf die Höhe des Planstrahenniveaus im Ausbauzustand festgesetzt.

3. Im Untergeschoss, welches kein Vollgeschoss sein muss, sind gem. § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 Abs. 2 BauNVO, Nebenräume und Abstellräume zulässig. Stellplätze und Garagen sind in anderen Geschossen oder in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

4. Die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 und Nr. 3 im Untergeschoss nicht zulässig.

5. Bei der Ermittlung der Geschossfläche oder der Baumassee bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen gem. § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO unberücksichtigt.

3) In den mit II - III* (zwei bis drei Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß) gekennzeichneten Flächen ist die Nutzung gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nur oberhalb des Untergeschosses (gem. der textlichen Festsetzungen Nr. 2 Ziffer 3) zulässig.

D. Sonstige Darstellungen

Flurgrenze

Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Gebäude - geplanter Abriss

Vorhandene Bäume

Eingemessene Höhenpunkte (m über NN)

Böschung

Hinweise

1) Für die mit der Umgrenzung als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichneten Flächen ist ein Sanierungs- und Abruchkonzept - Stadtkernsanierung Hemer, II. Abschnitt: Ehemalige Fa. Clarfeld & Co KG, An der Steinert 1-5, Hemer am 29.09.1997 durch die BRG Beratungsgesellschaft Rummel, Griebinghoff und Partner mbH aus Fröndenberg erstellt worden. Ein Auszug aus dem Sanierungs- und Abruchkonzept ist in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Das Sanierungs- und Abruchkonzept kann im Planungsamt der Stadt Hemer eingesehen werden.

2) Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelhandelelemente aber auch Veränderungen und Verfallenen in der natürlichen Bodenschicht, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax 02761/2466), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsorte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DtschG NW).

3) Die Sicherung des Bachverlaufs wurde in einem gesonderten Verfahren nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durchgeführt. Die Gestaltung der Uferböschung und der öffentlichen Grünfläche, sofern sie Bestandteil des Verfahrens nach § 31 WHG ist, erfolgt entsprechend der Genehmigungsplanung zum vorgenannten Verfahren.

30IIc

30IIc

30IIc

30IIc

30IIc

30IIc

30IIc

30IIc

30IIc

30IIc

30IIc

30IIc

30IIc

30IIc

30IIc

30IIc

30IIc

30IIc

30IIc

30IIc

30IIc

30IIc

30IIc

30IIc

30IIc

30IIc

30IIc

30IIc

30IIc

30IIc

30IIc

30IIc

30IIc

30IIc

30IIc

30IIc

30IIc

30IIc

30IIc

30IIc

30IIc

30IIc

30IIc

30IIc

30IIc

30IIc

30IIc

30IIc

30IIc

30IIc

30IIc

Plangrundlage
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.

Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 10.10.95 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.11.95 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung
Die Bürger sind gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig von der Stadt über die Planung unterrichtet worden. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Billigungs- u. Auslegungsbeschluss
Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr hat am 11.09.01 diesen Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Auslegung
Die öffentliche Auslegung wurde im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises am 14.09.01 bekannt gemacht.
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.09.01 bis 24.10.01 einschließlich öffentlich ausliegen.

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Hemer hat diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am 16.12.01 als Satzung beschlossen.

Bekanntmachung - Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde am 08.02.02 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.



STADT HEMER

Bebauungsplan Nr. 30/IIc

„Stadtkern / Clarfeld“

Maßstab 1 : 500