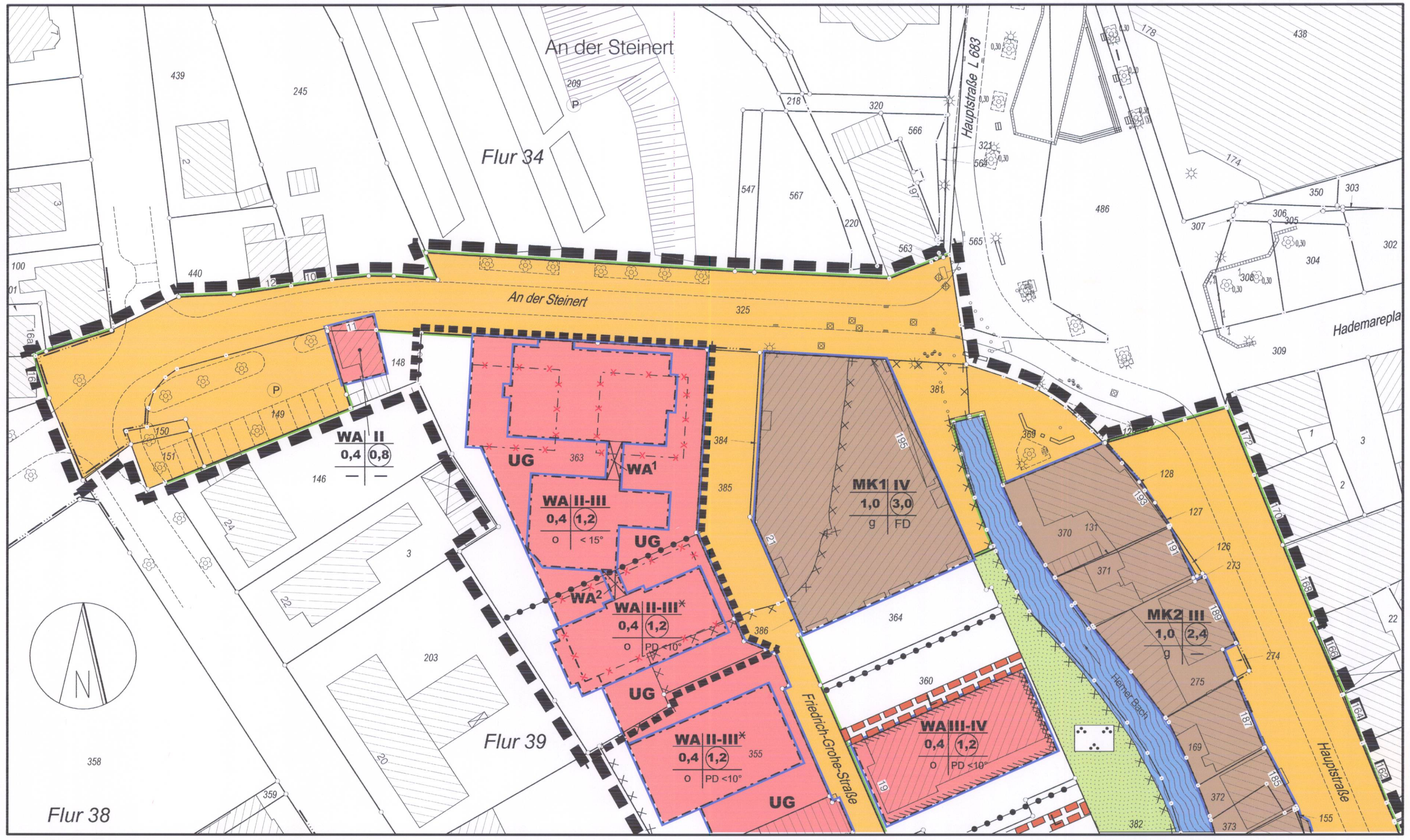


Präambel

Augrund 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) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), 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), zuletzt geändert am 2. April 1993 (BGBl. I S. 466),
hat der Rat der Stadt Hemer in der Sitzung am 06.11.07 die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Darstellung des Planinhaltes gem. § 10 BauGB und die Gestaltungsvorschriften gem. § 86 BauO NW als Satzung beschlossen.

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes und die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung 1990.

Zeichenerklärung

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan 30 II c „Stadtkern/Clarfeld“ gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für die 1. Änderung des Bebauungsplanes 30 II c „Stadtkern/Clarfeld“ 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

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

0,4 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.

(1,2) 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 **II-III^{x}** Siehe Textliche Festsetzungen 2.)

UG Untergeschoss, siehe unter textliche Festsetzungen Nr. 1.)

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

o offene Bauweise

Baugrenze

Aufzuhebende Baugrenze

Überbaubare 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 BauO NW 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. Festsetzungen für übereinander liegende Geschosse und Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen gem. § 9 (3) BauGB

WA^{1} EG = Luftgeschoss
1. OG = Verbindungssteg / -brücke
2. OG = Verbindungssteg / -brücke

WA^{2} EG = Luftgeschoss
1. OG = Luftgeschoss
2. OG = Verbindungssteg / -brücke

5. Sonstige Planzeichen

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

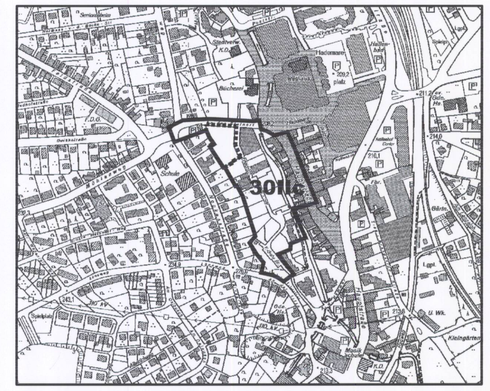
PD Pultdach

< 15° Dachneigung

C. Textliche Festsetzungen gem. BauGB

1.) 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 Planstraßenniveaus 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 Baumasse bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen gem. § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO unberücksichtigt.

2.) In den mit **II - III^{x}** (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. 1 Ziffer 3) zulässig.



Hemer

1. Änderung zum
Bebauungsplan Nr.30IIc
"Stadtkern/Clarfeld"

Maßstab 1:500

Plangrundlage
Die Bebauungsplanänderung wurde auf der amtlichen Grundlage der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) erstellt.

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 .

STADT 19 19 HEMER
Der Bürgermeister Im Auftrage
Amtsleiter

Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 11.07.06 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.12.06 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht .

STADT 19 19 HEMER
Der Bürgermeister Im Auftrage
Amtsleiter

Frühzeitige Beteiligung
Die Bürger sind gemäß § 3 Abs. 1 BauGB früh - zeitig 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 .

STADT 19 19 HEMER
Der Bürgermeister Im Auftrage
Amtsleiter

Billigungs- u. Auslegungsbeschluss
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 06.03.07 diesen Entwurf der Bebauungsplanänderung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen .

STADT 19 19 HEMER
Ausschussvorsitzender Schriftführer

Auslegung
Die öffentliche Auslegung wurde im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises am 13.07.07 bekannt gemacht .
Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.07.07 bis 24.08.07 einschließlich öffentlich ausgelegen .

STADT 19 19 HEMER
Der Bürgermeister Im Auftrage
Amtsleiter

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Hemer hat diese Bebauungs - planänderung gem. § 10 BauGB am 06.11.07 als Satzung beschlossen .

Hemer, den 08.11.2007
Der Bürgermeister

STADT 19 19 HEMER

Bekanntmachung - Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde am 04.12.07 durch Anschlag an der Bekanntmachungstafel der Stadt Hemer für die Dauer von mindestens einer Woche gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Hemer, den 06.12.2007
Der Bürgermeister

STADT 19 19 HEMER

4. Der Plan wurde am 28.03.09 erneut bekannt gemacht.