Plangrundlage

Der Bebauungsplan 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 HEMER 19

Der Bürgermeister
Im Auftrage

Amtsleiter

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB am 24.02.10 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.07.10 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht.

STADT 19 HEMER 19

Der Bürgermeister
Im Auftrage

Amtsleiter

Billigungs- u. Auslegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 29.06.10 diesen Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

STADT 19 HEMER 19

Ausschussvorsitzender

Schriftführer

Auslegung

Die öffentliche Auslegung wurde am 07.07.10 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht.
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.07.10 bis 28.07.10 einschließlich öffentlich ausgelegen.

STADT 19 HEMER 19

Der Bürgermeister
Im Auftrage

Amtsleiter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hemer hat diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am 14.09.10 als Satzung beschlossen.

Hemer, den 15.09.10

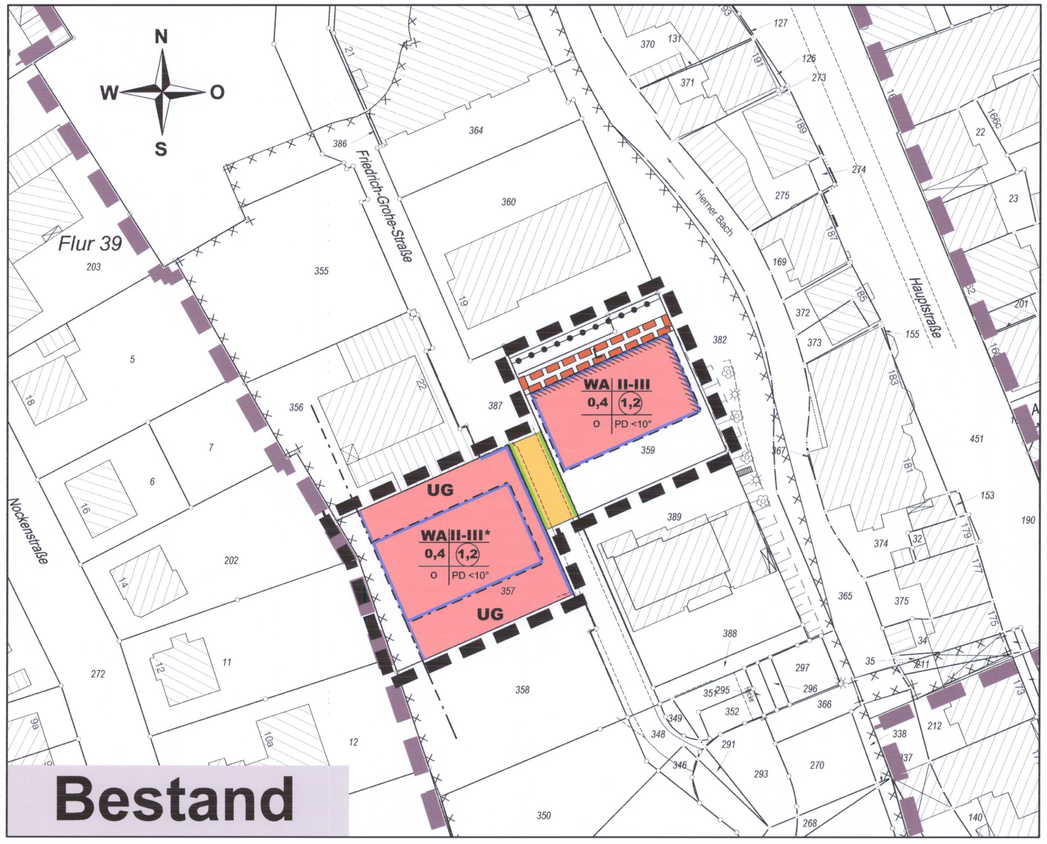
Der Bürgermeister

Bekanntmachung - Inkrafttreten

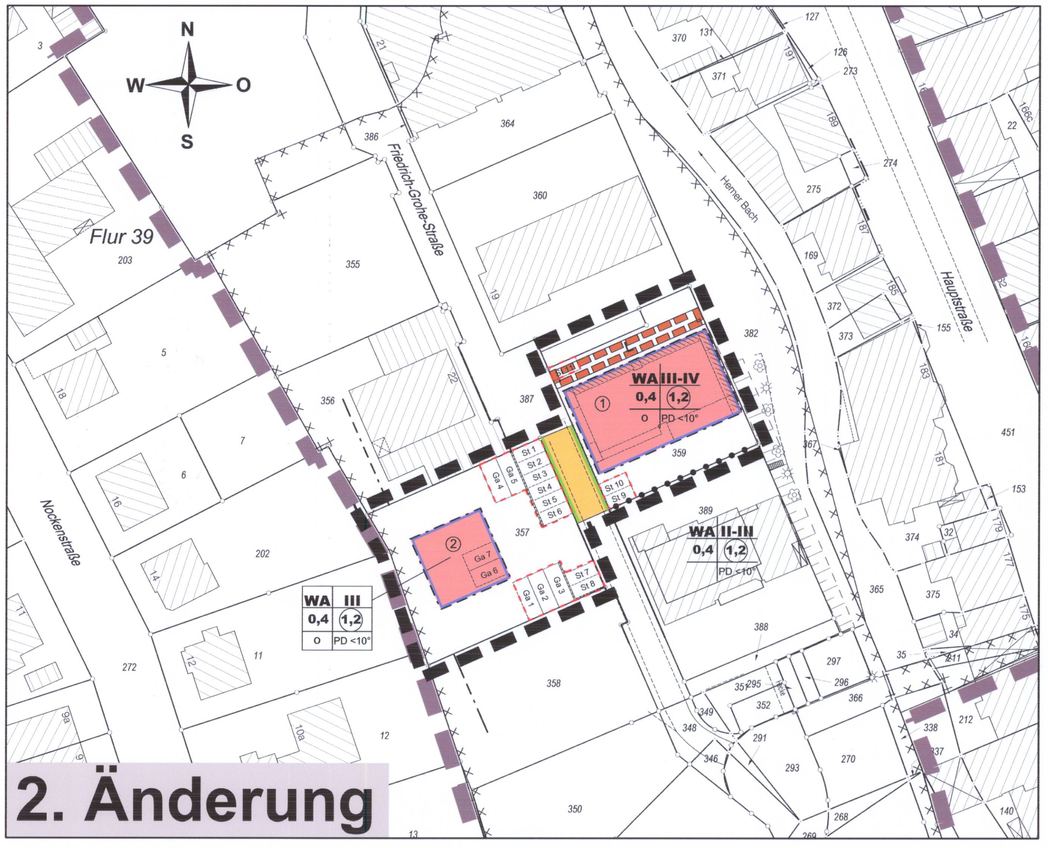
Der Satzungsbeschluss wurde am 22.09.10 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Hemer, den 24.09.10

Der Bürgermeister



Bestand



2. Änderung

Präambel

Augrund des
§ 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung,
§ 2 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September (BGBl. I 2004 S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 6. August 2009 S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung 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), in der zuletzt geänderten Fassung, und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung,
hat der Rat der Stadt Hemer in der Sitzung am 14.09.10 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 2. 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

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.

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
in Verbindung mit § 17 Abs. 1 Spalte 2 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 3 und § 20 BauNVO als Höchstmaß.

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

II-III - als Mindest- und Höchstmaß **II-III*** Siehe textl. Festsetzung Nr. 3 zum B-Plan Nr. 30 II c „Stadtkern / Clarfeld"

Textl. Festsetzung Nr. 3 zum B-Plan Nr. 30 II c „Stadtkern / Clarfeld"

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.

UG Untergeschoss (siehe textliche Festsetzung Nr. 2 zum B-Plan Nr. 30 II c „Stadtkern / Clarfeld")

Textliche Festsetzung Nr. 2 zum B-Plan Nr. 30 II c „Stadtkern / Clarfeld"

Stellplätze und Garagen im Untergeschoss (UG)
1. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 3und 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.

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

o offene Bauweise

Baugrenze

WA 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.

① Baufeld 1

② Baufeld 2

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächenaufteilung - nachrichtlich -
Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Verkehrsfläche

5. Bereiche für zu treffende bauliche Vorkehrungen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Für die gekennzeichneten Bereiche ist passiver Lärmschutz vorzusehen: bei Aufenthaltsräumen sind in allen Geschossen für alle Außenbauteile Baustoffe zu verwenden, die ein resultierendes Schalldämm- Maß von 30 dB(A) nicht unterschreiten. Das bedeutet für die Fenster mindestens die Schallschutzklasse II.

6. 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, öffentliche Verkehrsflächen usw. erkennbar ist.

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB (siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 1 zur Stellplatzzuordnung)

St Stellplätze

Ga Garagen

Mauer, 3,50 m Höhe über ausgebautem Straßenniveau. Material und Farbe sind an die bereits bestehende Mauer des nördlich angrenzenden Nachbargrundstückes anzupassen. Bezugshöhe für die Mauer ist das ausgebaute Straßenniveau der Friedrich-Grohe-Straße.

Flächen für Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger 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

B. Vorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Gestaltungsvorschriften gem. § 86 BauO NW

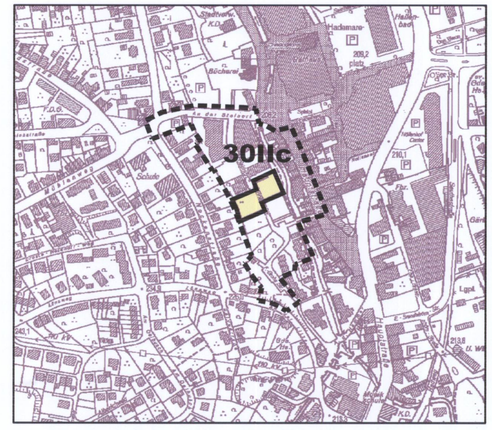
PD Pultdach

< 10° Dachneigung

C. Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

1.) Zuordnung der Stellplätze und Garagen:
Zur Deckung des notwendigen Stellplatzbedarfes wird im Planänderungsbereich nachfolgende Regelung getroffen.

- Die Stellplätze Nr. 1 bis 8 sind dem Baufeld Nr. 1 zugeordnet.
- Die Stellplätze Nr. 9 bis 11 sind dem Baufeld Nr. 1 zugeordnet.
- Die Garagen Nr. 1 bis 3 sind dem Baufeld Nr. 1 zugeordnet.
- Die Garagen Nr. 4 bis 7 sind dem Baufeld Nr. 2 zugeordnet.



Hemer

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

Maßstab 1:500