



### Präambel

Auf Grund des

- § 7 der **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 696) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung,
- § 2 und 10 des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung in Verbindung mit
- der **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 133) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

hat der Rat der Stadt Hemer in der Sitzung am ... die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Darstellung des Planinhaltes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes und die Darstellung des Planinhaltes gilt die **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

### A. Zeichnerische Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV 90

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

#### 1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 7 BauNVO

**MK** Kerngebiet

1.1 Das festgesetzte Kerngebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und der Kultur. Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten, soweit sie nicht unter Ziffer 1.4 fallen,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, soweit sie nicht unter Ziffer 1.4 fallen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

1.2 Sonstige Wohnungen können in dem festgesetzten Kerngebiet gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ab dem zweiten Obergeschoss ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Immissionsschutz nachweislich ausreichend gewährleistet ist.

1.3 In dem festgesetzten Kerngebiet werden die gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen,
- Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

1.4 In dem festgesetzten Kerngebiet sind von den gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen in Anwendung des § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO folgende bauliche und sonstige Anlagen und Nutzungsarten nicht zulässig:

- Automatenspielfallen oder ähnliche Unternehmungen, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Betrieb von Automaten spielen mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten ausgerichtet ist,
- Ausstellungs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher, überwiegender oder teilweise Geschäftszweck auf Darstellungen, Vorführungen oder Handlungen mit sexuellen Charakter ausgerichtet ist.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO

**1,0** Grundflächenzahl (GRZ)

**3,0** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

**TH ≥ 219,0** Höhe baulicher Anlagen, hier: Traufhöhe in Meter über Normal Null (NN) als Höchstmaß (siehe auch unter B. Textliche Festsetzungen Nr. 1)

**III** Trennung zwischen Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen

**III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**II-III** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

Nutzungsschablone	
Baugebiet	Zahl d. Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
	Maximale Dachneigung

#### 3. Baugrenzen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

--- Baugrenze

■ Überbaubare Grundstücksfläche

□ Nicht überbaubare Grundstücksfläche

#### 4. Stellplätze und Garagen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

□ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

**St** Zweckbestimmung: Stellplätze

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hemer hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB am ... 19.09.08 ... als Satzung beschlossen.

Hemer, den 17.09.2008

*[Signature]*  
Bürgermeister

### 5. Verkehrsflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

— Straßenbegrenzungslinie

■ Straßenverkehrsfläche

■ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

■ Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

■ Zweckbestimmung: Private Verkehrsfläche zur Erschließung angrenzender privater Grundstücksflächen

### 6. Grünflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

■ Öffentliche Grünfläche

■ Zweckbestimmung: Parkanlage

### 7. Mit Geh-/Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

□ Umgrenzung der Flächen, die mit einem Geh-/Fahr- oder Leitungsrecht zu belasten sind

#### Gr./Fr./Lr.

Geh-/Fahrrecht (lichte Mindesthöhe 4,0 m) und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

#### Fr<sub>2</sub>

Fahrt zugunsten der Anlieger und des Eigentümers des Flurstückes Nr. 414, Flur 40 (lichte Mindesthöhe 4,0 m)

### 8. Sonstige Planzeichen

□ Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit unweilgefährdeten Stoffen belastet sind, hier: Altlastenverdachtsfläche (AVF) (siehe auch E. Hinweise Nr. 1) gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

### B. Textliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

#### 1. Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO

1.1 Innerhalb des mit einer Mindesttraufhöhe festgesetzten Bereiches der überbaubaren Grundstücksfläche sind Gebäude mit einer Traufhöhe von mindestens 219,0 m über Normal Null (NN) auszuführen.

1.2 Als Traufhöhe baulicher Anlagen gilt die Schnittlinie der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut bezogen auf Normal Null. Wird baulich keine Traufe ausgebildet, so gilt das festgesetzte Maß für den oberen Abschluss von Gebäudeaußenwänden (Oberkante Attika).

#### 2. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

Gebäude und Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Stützen, Dachüberstände und Dachvorsprünge, Pfeilervorlagen, Erker, Vordächer) um bis zu 1,5 m auch in den als Verkehrsfläche festgesetzten Bereich hinein kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkehrssicherheit sowie die geordnete Führung und Ableitung des Verkehrsflusses ausreichend gewährleistet bleiben und landesrechtliche Vorschriften nicht entgegen stehen.

#### 3. Stellplätze und Garagen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

3.1 Private Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Darüber hinaus sind private Stellplätze in den mit »St« gekennzeichneten Grundstücksflächen zulässig.

### C. Gestalterische Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW

#### Dachneigung

DN ≤ 15° Zulässige Dachneigung in Grad (Höchstmaß)

#### Pflanzgebot

● Anpflanzung eines Baumes (die genaue Lage kann gemäß der Detailplanung um bis zu 5 m von der zeichnerischen Darstellung abweichen)

An den festgesetzten Standorten sind standortgerechte Laubbäume anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die genaue Lage bzw. der genaue Standort der in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen kann um bis zu 5 m von der zeichnerischen Darstellung abweichen und bleibt der späteren Ausführungsplanung überlassen.

### D. Sonstige zeichnerische Darstellungen

1. Planung (nachrichtlich)

□ Rückbau baulicher Anlagen

□ Neuplanung angrenzender Verkehrsflächen

± 3,0 Abstandsmaße in Meter

Frei zu haltendes Sichtfeld (Anfahrtsicht 3 x 70 m) der an die L 683 heranfahrenden Fahrzeuge mit einer Nutzungsbeschränkung zwischen 0,8 und 2,5 m Höhe

Zuordnung von Stellplätzen zu Baugebietsflächen

### 2. Bestandsangaben (Stand April 2008)

■ Gebäude

○ Unterirdische Wasserherleitung der Stadtwerke Hemer GmbH

— Flurstücksgrenzen mit Grenzzeichen

676 Flurstücknummern

— Eingemessene Höhenpunkte in Meter u. NN

— Traufhöhen von Gebäuden in Meter u. NN

— Firsthöhen von Gebäuden in Meter u. NN

● Baum

— Mauer

— Hecke

— Zaun

— Böschung

### E. Hinweise

**1. Altlastenverdachtsflächen**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zwei Altlastenverdachtsflächen, die im Altlastenkataster des Märkischen Kreises geführt werden unter den Bezeichnungen »04/070 Elsa-Brandström-Straße Nr. 17« (AVF 1 im Bereich der geplanten Stellplatzanlage) sowie »04/087 Am Nollenhof, RWE« (AVF 2 im Bereich des Nollenhofcenters von Norden geringfügig in das Plangebiet hineinragend). Die Lage dieser Flächen ist im Bebauungsplan entsprechend mit X, X, X gekennzeichnet.

Sollten bei Erdarbeiten farbliche oder geruchliche Veränderungen im Boden festgestellt werden, ist ein Fachingenieur für Bodenerkundungen zwecks Gefährdungsabschätzung einzuschalten. Der Märkische Kreis, Fachdienst 45 »Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Wasserbau« ist unverzüglich zu informieren.

#### 2. Bestehende Leitungstrassen der Ver- und Entsorgung

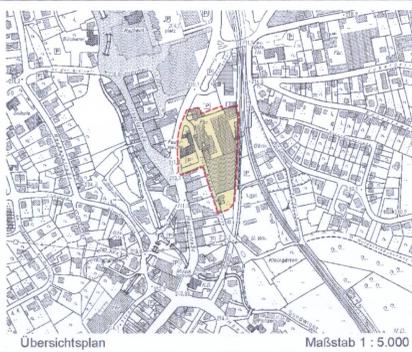
Im überplanten Bereich der Elsa-Brandström-Straße befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadtentwässerung Hemer (SEH) sowie der Stadtwerke Hemer GmbH. Darüber hinaus befinden sich Versorgungsleitungen der Stadtentwässerung Hemer (SEH) im überplanten Wegbereich nördlich des Gebäudes Hauptstraße 144.

Die Ver- und Entsorgungsunternehmen sind möglichst frühzeitig bei der Planung und Gestaltung der Erschließungsflächen zu beteiligen.

Sofern ein Erhalt der Leitungstrassen auch zukünftig erforderlich ist, sind bei Privatisierung der bisher öffentlichen Flächen diese Leitungstrassen grundbuchrechtlich zu sichern. Bei Erhalt der Leitungstrassen sind die gemäß den einschlägigen technischen Regelwerken erforderlichen Schutzmaßnahmen wie z.B. Mindestabstände Baum/Leitung bzw. Schutzmaßnahmen bei Überbauung (§ 16 Abs. 4 DSchG NW) zu beachten.

#### 3. Bodendenkmäler

Bei Bodenergräben können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischem Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0, Fax: 02761/2486) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsorte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 DSchG NRW – Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landesverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).



## Hemer

### Bebauungsplan Nr. 30 II e

#### »Stadtkern / Fachmarktcenter Süd«

Gemarkung Hemer  
Flur 40  
Maßstab 1 : 500

bearbeitet von:  
**Norbert Post**  
Architekten RGA & Stadtplaner SRL  
Anruhrstraße 37, 44135 Dortmund  
Tel. 02 31 47 73 48, 60 / Fax 02 31 55 44 44  
info@post-welters.de / www.post-welters.de

**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.

Der Bürgermeister im Auftrage  
*[Signature]*

**Aufstellungsbeschluss**

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ... 17.10.08 ... beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... 04.06.07 ... durch Anschlag an der Bekanntmachungstafel der Stadt Hemer bekannt gemacht.

Der Bürgermeister im Auftrage  
*[Signature]*  
Planungsamtsleiter

**Frühzeitige Beteiligung**

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

Der Bürgermeister im Auftrage  
*[Signature]*  
Planungsamtsleiter

**Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr hat am ... 22.07.08 ... diesen Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ausschussvorsitzender  
*[Signature]*  
Schriftführer  
*[Signature]*

**Auslegung**

Die öffentliche Auslegung wurde durch Anschlag an der Bekanntmachungstafel der Stadt Hemer am ... 09.07.08 ... bekannt gemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ... 09.07.08 ... bis ... 02.09.08 ... einschließlich öffentlich ausliegen.

Der Bürgermeister im Auftrage  
*[Signature]*  
Planungsamtsleiter

**Satzungsbeschluss**

Hemer, den 17.09.2008

*[Signature]*  
Bürgermeister

**Bekanntmachung – Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss wurde am ... 04.02.09 ... durch Anschlag an der Bekanntmachungstafel der Stadt Hemer für die Dauer von mindestens einer Woche gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Hemer, den 10.02.2009

*[Signature]*  
Bürgermeister

**Erneuter Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Hemer hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB am ... 02.12.2008 ... erneut als Satzung beschlossen.

Hemer, den 23.12.2008

*[Signature]*  
Bürgermeister