



Zeichenerklärung

Präambel

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW S. 475 / SGV. NW 2023)
 § 2 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2192) in Verbindung mit der Fassung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763) mit ÄnderungsVO v. 1912/1986 hat der Rat der Stadt Hemer in der Sitzung am ... die planungs- rechtlichen Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und Abs. 7 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** gemäß § 9 Abs. 7 BauGB sowie des Deckblattes Nr. 2 (2. Änderung)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**, gem. § 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO, soweit diese nicht schon durch die Farbgebung z.B. bei Grünflächen, Verkehrsflächen usw. erkennbar ist. Diese Abgrenzungen gelten auch für die Gestaltungsvorschriften
- WA Allgemeine Wohngebiete** gemäß § 4 BauNVO
 - Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
 - Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 2. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
 - Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4-6 BauNVO sind nicht zulässig.
- *MK2 Kerngebiete** gemäß § 7 BauNVO
 - Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handwerksbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung.
 - Zulässig sind:
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsbetrieben,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale u. gesundheitliche Zwecke,
 - Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 - sonstige Wohnungen ab ersten Obergeschoß.
 - Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 2. Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 und 7 fallen.
 - Die Ausnahme nach § 7 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO ist nicht zulässig.

Von den gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind in Anwendung des § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO folgende bauliche und sonstige Anlagen und Nutzungsarten nicht zulässig:

1. Automatenstellhallen oder ähnliche Unternehmungen, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Betrieb von Automatenstellgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten ausgerichtet ist.
2. Ausstellungs-, Vortrags- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher, überwiegender oder teilweiser Geschäftszweck auf Darstellungen, Vorführungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die festgelegten Baugrenzen unter Berücksichtigung der, bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der BauNVO über Abstandsfächen und Gebäudeabstände.
 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauNVO bestimmt, soweit es durch die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ/GFZ) nicht eingeschränkt wird.

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
 Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 9 Abs. 1 BauGB
 in Verbindung mit § 17 Abs. 1 Spalte 3 und § 19 BauNVO als Höchstwert. Bebaubarer Anteil des Baugrundstückes soweit er durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen nicht eingeschränkt wird. Zur Berechnung der Grundflächenzahl sind die dem Baugrundstück evtl. zugeordneten außerhalb des Grundstücks liegenden Gemeinschaftsstellplätze mit einzubeziehen.

Geschäftsziffer (GFZ) gemäß § 9 Abs. 1 BauGB
 in Verbindung mit § 17 Abs. 1 Spalte 4 und § 20 BauNVO.

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 BauNVO.

III Zahl der Vollgeschosse zwingend gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 BauNVO.

o offene Bauweise
g geschlossene Bauweise

Baugrundstück für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
 Zweckbestimmung:
 Ev. Gemeindehaus
 Kinderheim
 Kirche
 Soldatenheim (Haus der Begegnung)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 9 Abs. 1 BauGB
 in Verbindung mit § 17 Abs. 1 Spalte 3 und § 19 BauNVO als Höchstwert. Bebaubarer Anteil des Baugrundstückes soweit er durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen nicht eingeschränkt wird. Zur Berechnung der Grundflächenzahl sind die dem Baugrundstück evtl. zugeordneten außerhalb des Grundstücks liegenden Gemeinschaftsstellplätze mit einzubeziehen.

22 Geschäftsziffer (GFZ) gemäß § 9 Abs. 1 BauGB
 in Verbindung mit § 17 Abs. 1 Spalte 4 und § 20 BauNVO.

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 BauNVO.

III Zahl der Vollgeschosse zwingend gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 BauNVO.

o offene Bauweise
g geschlossene Bauweise

Baugrundstück für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
 Zweckbestimmung:
 Ev. Gemeindehaus
 Kinderheim
 Kirche
 Soldatenheim (Haus der Begegnung)

Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 Zwischen den Baugrenzen und den öffentlichen Verkehrsflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen, sowie Einfriedungen nicht zulässig.

Sichtflächen - als Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche - sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von allen baulichen Anlagen - auch von Vorhaben, die weder genehmigungs- noch anzeigepflichtig sind -, von Einfriedungen und Anpflanzungen über 0,80m Höhe - vom Fahrbahnrand gemessen - freizuhalten.

Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Straßenbegrenzungslinie
 Straßenbegleitgrün
 Gehweg
 Fahrbahn
 Parkbuchten
 Gehweg
 Straßenbegrenzungslinie

Private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - als anrechenbarer Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche -

Kinderspielplatz (privat)

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
 Anpflanzung von hochstämmigen Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
 Naturdenkmal

Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
 Gasabnahmestelle

Sicherheitsbereich für die Gashochdruckbehälter gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB als Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.
 Der Bereich ist von baulichen Anlagen freizuhalten.

Verkehrsfläche nicht öffentlich

Fläche für private Gemeinschaftsstellplätze

Fläche für private Stellplätze

Fläche für Tietgarage

Garagen

B. Gestaltungsvorschriften gem. § 10 BauNVO u. § 4 GO NW

SD Dachform - Satteldach
 FD Dachform - Flachdach
 Einfriedungen: Die Höhe der Einfriedungen darf 1m nicht überschreiten.

C. Sonstige Darstellungen

S1 Stellplätze
 TGa Tietgarage

empfohlene Gebäudestellung
 vorhandene Wohngebäude
 vorhandene Nebengebäude
 Flurgrenze
 Flurstücksgrenze
 Höhenlinie mit Höhenangabe (m über NN)
 Böschungen

Bemerkung: Die im Bebauungsplan für den Bestand verwendeten Zeichen und Signaturen entsprechen, soweit nicht besonders dargestellt, den Zeichenvorschriften für vermessungs-technische Karten und Risse in Nordrhein-Westfalen.

D. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Die Sicherung des Bachquerschnitts wird in einem gesonderten Verfahren nach § 31 WHG durchgeführt.

Plangrundlage
 Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).
 Die Darstellung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Offentl. best. Vermessungsgenieur.
 E. Eger

Erneuter Billigungs- und Offenlegungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Hemer hat den Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Teil III gebilligt und seine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.1.88 bis 24.1.88 beschlossen.

Der Stadtdirektor
 in Vertretung
 Stadtbaurat

2 Offenlegung
 Der vorliegende Bebauungsplanänderungs-entwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.1.88 bis 24.1.88 einschließlich erneut öffentlich ausliegen.

Der Stadtdirektor
 in Vertretung
 Stadtbaurat

Offenlegung
 Der vorliegende Bebauungsplanänderungs-entwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.1.88 bis 24.1.88 einschließlich öffentlich ausliegen.

Der Stadtdirektor
 in Vertretung
 Stadtbaurat

Bekanntmachung - Inkrafttreten
 Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 Abs. 1 BauGB wurde am 10.06.88 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises ortsüblich bekannt gemacht.
 Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Teil III „Stadtkern“ tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Der Bürgermeister

Bürgerbeteiligung gem. § 2a BauGB
 Die vorgesehene Bürgerbeteiligung mit Darlegung der Planungsabsicht wurde am 19.1.88 veröffentlicht.
 Die Auslegung erfolgte vom 23.1.88 bis 27.1.88 schriftlich bis 23.1.88.
 Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung wurde vom Rat der Stadt Hemer am 23.1.88 zur Kenntnis genommen.

Der Stadtdirektor

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Hemer hat die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 III „Stadtkern“ gem. § 10 BauGB am 26.04.88 als Satzung beschlossen.

Der Stadtdirektor
 in Vertretung
 Stadtbaurat

Anzeige
 Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Teil III wurde gem. § 11 BauGB angezeigt.
 Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Der Regierungspräsident
 in Vertretung
 Az. 35. 2. 1-2.4-MK-2/188

2 Offenlegung
 Der vorliegende Bebauungsplanänderungs-entwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.1.88 bis 24.1.88 einschließlich erneut öffentlich ausliegen.

Der Stadtdirektor
 in Vertretung
 Stadtbaurat

Bekanntmachung - Inkrafttreten
 Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 Abs. 1 BauGB wurde am 10.06.88 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises ortsüblich bekannt gemacht.
 Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Teil III „Stadtkern“ tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Der Bürgermeister

STADT HEMER

Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 30 „Stadtkern“ Teil III - 2. Änderung -

Maßstab 1:500

23

30

34

Versorgungsfläche Gas
 0,4 11
 0

WA VIII
 0,4 12
 0

MK2 VI
 1,0 12
 0

MK2 III
 1,0 22
 0

WA II
 0,4 09
 0

0,4

Im Ohl
 30
 Teil I

Auf den Spielfeldern

Au dem Werth

Au dem Muhtenacker