



Zeichenerklärung

Präambel

Aufgrund des § 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 Bundesbaugesetzes (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch das Investitionsleichterungs- u. Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), hat der Rat der Stadt Hemer in der Sitzung am 30.08.94 die planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 10 BauGB und die gestalterischen Festsetzungen gem. § 81 Abs. 1 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauNVO) als Satzung beschlossen.

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes 4 (4. Änderung) gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO, soweit diese nicht schon durch die Farbgebung, z.B. bei Grünflächen, Verkehrsflächen usw. erkennbar ist. Diese Abgrenzung gilt auch für die Gestaltungsvorschriften.

WA

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
 - (2) Zulässig sind:
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende 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 nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Flächen für Versorgungsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 Zweckbestimmung: Gasabnahmestelle/Betriebshof

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 1 BauNVO
 Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die festgesetzten Baugrenzen unter Berücksichtigung der bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der BauNVO über die Abstandsflächen.

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

Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO
 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen sowie überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind gem. § 14 Abs. 1 bzw. § 12 Abs. 6 BauNVO an der Bräckerstraße nur hinter der vorderen Baugrenze - diese verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen - zulässig.

II Anzahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze - gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 und 20 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 und 19 BauNVO
 Bebaubarer Anteil des Baugrundstücks, soweit er durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen nicht eingeschränkt wird. Zur Fläche des Baugrundstücks können die zugehörigen Flächenanteile außerhalb des Baugrundstücks jedoch innerhalb des Bebauungsplanbereiches mitgerechnet werden, die zur Anlage der nach BauNVO notwendigen Stellplätze und Garagen dienen.

0,8 Geschosflächenzahl (GFZ) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 und 20 BauNVO
 Die Geschosfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Mitzurechnen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände.

Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO
 offene Bauweise

Private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

MI

- Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
 - (2) Zulässig sind:
 1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 6. Gartenbetriebe,
 7. Tankstellen.
 Die Vergünstigungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO einschl. der Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 u. Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Textliche Festsetzungen:
1. Im MI-Gebiet sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
 2. Im MI-Gebiet ist bei zusammenhängenden Stellplätzen je 5 Stellplätze 1 hochstämmiger, heimischer Laubbaum (Eiche, Buche, u.a.) auf dem Grundstück anzupflanzen.

B. Gestaltungsvorschriften gem. § 103 BauNVO u. § 4 GONW

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

C. Sonstige Darstellungen

- St Stellplätze
- TGA Tiefgarage
- 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 vermessungstechnische Karten und Risse in Nordrhein-Westfalen.

Plangrundlage
 Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 16.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 558).
 Die Darstellung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
 Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Änderungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Hemer hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Teil III gem. § 2 Abs. 1 u. 4 BauGB i.d.F.d.B. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) am 19.10.1993 beschlossen.
 Der Stadtdirektor im Auftrage

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
 Die Zeit und die Art der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist am 12.11.93 veröffentlicht worden. Die Darlegung der Planung und die Erörterung mit den Bürgern erfolgte in der Zeit vom 22.11.93 bis 03.12.93.
 Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde vom Rat der Stadt Hemer am 08.02.94 zur Kenntnis genommen.
 Der Stadtdirektor im Auftrage

Billigungs- u. Offenlegungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Hemer hat den Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Teil III gebilligt und seine öffentliche Auslegung gem. § 2 Abs. 2 BauGB am 17.05.94 beschlossen.
 Bürgermeister/Ratsmitglied Schriftführer

Offenlegung
 Der vorliegende Bebauungsplanänderungsentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.06.94 bis 08.07.94 einschließlich öffentlich ausgelegt.
 Der Stadtdirektor im Auftrage

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Hemer hat die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Teil III „Stadtkern“ gem. § 10 BauGB am 20.09.94 als Satzung beschlossen.
 Bürgermeister/Ratsmitglied Schriftführer

Anzeige
 Es wird bestätigt, daß das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB durchgeführt wurde. Die Verletzung von Rechtsvorschriften ist nicht geltend gemacht worden.
 Der Stadtdirektor im Auftrage

Bekanntmachung-Inkrafttreten
 Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 Abs. 1 u. 3 BauGB wurde am 18.11.94 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Bebauungsplan tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.
 Der Bürgermeister

STADT HEMER
Deckblatt Nr. 4
 zum
Bebauungsplan Nr. 30/III
„Stadtkern“
 -4. Änderung-
 Maßstab 1:500