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 HEMER 19 19 — Der Bürgermeister In Vertretung — Beigeordneter

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat die Aufstellung der Bebauungsplanänderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 10.05.11 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.07.11 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht.
Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

STADT HEMER 19 19 — Der Bürgermeister In Vertretung — Beigeordneter

Billigungs- u. Auslegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 05.07.11 diesen Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs. 2 BauGB beschlossen.

STADT HEMER 19 19 — Ausschussvorsitzender — Schriftführer

Auslegung

Die öffentliche Auslegung wurde im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises am 13.07.11 bekannt gemacht.
Die erneute Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurde am 17.08.11 bekannt gemacht.
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. § 13a Abs. 2 BauGB vom 25.08.11 bis 26.09.11 einschließlich öffentlich ausgelegen.

STADT HEMER 19 19 — Der Bürgermeister In Vertretung — Beigeordneter

Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 23.04.13 diesen Entwurf der Bebauungsplanänderung erneut gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

STADT HEMER 19 19 — Ausschussvorsitzender — Schriftführer

Erneute Auslegung

Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 02.05.13 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht.
Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.05.13 bis 29.05.13 einschließlich öffentlich ausgelegen.

STADT HEMER 19 19 — Der Bürgermeister Im Auftrage — J. Fibbe — Planungsamtsleiterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hemer hat die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 "Bahnhof Hemer" gem. § 10 BauGB am 09.07.13 als Satzung beschlossen.

Hemer, den 10.07.2013

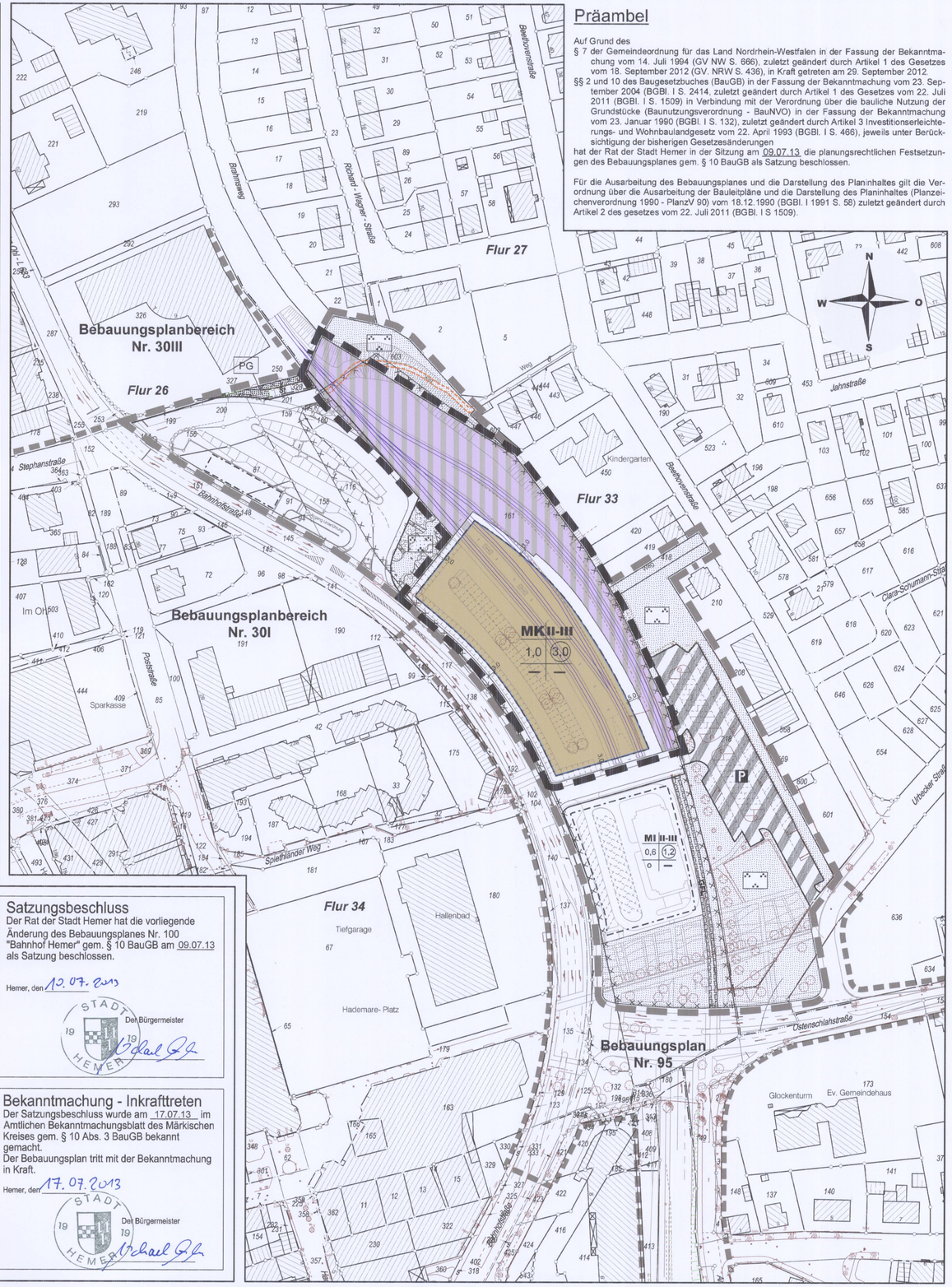
STADT HEMER 19 19 — Der Bürgermeister

Bekanntmachung - Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 17.07.13 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Hemer, den 17.07.2013

STADT HEMER 19 19 — Der Bürgermeister



Präambel

Auf Grund des
§ 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. September 2012 (GV. NRW S. 436), in Kraft getreten am 29. September 2012.
§§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), jeweils unter Berücksichtigung der bisherigen Gesetzesänderungen
hat der Rat der Stadt Hemer in der Sitzung am 09.07.13 die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 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) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S 1509).

Zeichenerklärung:

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 100 gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Grenze des Änderungsbereiches gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB

MK — Kerngebiet gem. § 7 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Nicht zulässig sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO und Tankstellen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

Vergnügungsstätten nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 sind nicht zulässig.

Wohnungen nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

Einzelhandelsbetriebe der Branche Lebensmittel, einschließlich möglicher Randsortimente, sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

1,0 — Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO

(3,0) — Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO

II-III — Zahl der Vollgeschosse gemäß § 18 BauNVO

3. Bauweise, Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Carports sind im Baugebiet nur innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den dafür ausgewiesenen Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB zulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

4. Flächen für den überörtlichen Verkehr gemäß § 5 Abs. 2 und 4 BauGB

Bahnanlagen

5. Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB

Altaststandort, siehe Hinweis Nr.2

6. Sonstige Planzeichen

Kennzeichnung des bestehenden Fußweges

B. Textliche Festsetzungen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)

Auf dem Grundstück sind 10 Bäume zu pflanzen: Malus ‚Liset'
4x verpflanzt, extra weiter Stand mit Drahtballierung, Höhe 4 - 5 m, StU 25 - 30cm, zu pflanzen, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.
Der Standort ist frei wählbar.

C. Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Flurgrenze

Flur 34 — Flurnummer

161 — Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

Vorhandener eingemessener Baum

Böschungen

Gleisverlauf

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.

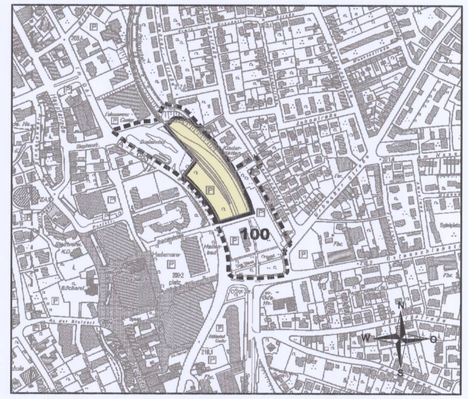
D. Hinweise

1. Bodendenkmäler
In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet (Beethovenstraße, zwischen Hausnummer 26 und 31 in der Straßenfläche) ist eine archäologische Fundstelle bekannt. Dabei handelt es sich um ein Körpergrab aus dem 7. Jahrhundert. Möglicherweise gehört dieses Grab zu einem größeren Friedhof, der sich auch bis in das Plangebiet hinein erstrecken könnte. Zudem ist bei Bodeneingriffen im Rahmen der hier vorliegenden Planung mit der Aufdeckung bisher unbekannter Fundstellen zu rechnen. Die geplanten Erdarbeiten sind daher frühzeitig mit dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe abzustimmen, um eine archäologische Begleitung vor allem des Mutterbodenabtrags durch einen Mitarbeiter sicherzustellen. Der Oberboden muss mit einem Bagger mit Sandschaufel im rückwärtigen Verfahren abgetragen werden.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h., Mauern, alte Gräben, Einzelfundamente, 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 Westfälischen Amt für Archäologie – Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband 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).

2. Altlasten
Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine Altlastenfläche, die im Altlastenkataster des Märkischen Kreises geführt wird (Bahnhof, Schrottplatz Bahnhof, 04/021). Die Lage dieser Flächen ist im Bebauungsplan entsprechend mit X XX gekennzeichnet.
Eine Unterkellerung von Gebäuden in diesem Bereich ist ausgeschlossen.
Sollten bei Erdarbeiten farbliche oder geruchliche Veränderungen im Boden festgestellt werden, ist ein Fachingenieur für Bodenuntersuchungen zwecks Gefährdungsabschätzung einzuschalten. Der Märkische Kreis, Fachdienst 45 „Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Wasserbau" ist unverzüglich zu informieren. Den Auflagen im Gutachten „Flächenrisiko-Detailuntersuchung" von Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH aus Oktober 2007 in Bezug auf die Nutzung der belasteten Flächen ist Folge zu leisten. Das Gutachten ist einsehbar bei der Stadt Hemer, Amt für Planen, Bauen und Verkehr, Hademareplatz 44, 58675 Hemer.

3. Lärmschutzmaßnahmen
Das Immissionsschutz-Gutachten „Schallimmissionsprognose für das BV Telepoint in Hemer, Bahnhofstraße" von uppenpamp und partner, Sachverständige für Immissionsschutz, Ahaus, Dezember 2012 wird Teil der Begründung. Die im Gutachten benannten Schallschutzmaßnahmen (Einhausung der Ladezone sowie die Einhaltung der Schalleistungspegel bei den haustechnischen Anlagen) sind im Bauantragsverfahren nachzuweisen.



HEMER

Bebauungsplan Nr. 100
"Bahnhof Hemer"
1. Änderung

Maßstab 1 : 1.000