

# Präambel

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S.666), § 2 u. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) jeweils unter Berücksichtigung der bisherigen Gesetzesänderungen

hat der Rat der Stadt Hemer in der Sitzung am 14.12.99 die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes und die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung 1990.

# Zeichenerklärung

## A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

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

**0,4** Grundflächenzahl (GRZ) § 17 Abs. 1 Spalte 2 und § 19 BauNVO

Bebaubarer Anteil des Baugrundstückes, soweit er durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen nicht eingeschränkt wird

**0,8** Geschosflächenzahl (GFZ) § 17 Abs. 1 Spalte 3 und § 20 BauNVO

**II** Zahl der Vollgeschosse -als Höchstgrenze- § 16 Abs. 4 und § 20 Abs. 1 BauNVO

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

 Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 1 BauNVO

Die tatsächlichen 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 und Ausnutzungsziffern (GRZ/GFZ) nicht eingeschränkt wird.

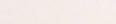
 Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO  
Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

 Nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO; Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie überdachte Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

 Fläche mit einem Radius von 10 m um den Leitungsmast der RWE ist von jeglicher Bebauung freizuhalten

**O** Offene Bauweise

4. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

 Öffentliche Verkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsfläche vorhanden

 Verkehrsfläche neu

 Private Verkehrsfläche  
Stellplatzanlage

**P** Öffentliche Stellplätze

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

 Private Grünfläche

 Zweckbestimmung Gartenland

 Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern privat gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a)

 Anpflanzung von Bäumen

 Anpflanzung von Sträuchern

 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB die zugunsten der Anlieger und der Erschließungsträger -Kanal, Wasser, Strom, Gas, Telefon- u.a. zu belasten sind.

**GFL**= Geh-; Fahr- und Leitungsrecht  
**L**= Leitungsrecht

6. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

## B. Vorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51a LWG)

Das anfallende Niederschlagswasser aus den Bereichen der Dachflächen und versiegelten Hofflächen ist vor Ort zu versickern oder zu verrieseln.

## C. Textliche Festsetzung

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1. Für die Anpflanzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind standortgerechte, einheimische Bäume II. Ordnung, Bäume III. Ordnung und Großsträucher sowie Sträucher aus der aufgedruckten Pflanzenliste zu verwenden.

Hinweis:

Zusätzliche Bestimmungen zu den Pflanzen, zu den Pflanzarbeiten, zur Fertigstellungspflege sowie zur Entwicklungs- und Unterhaltungspflege sind in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB geregelt. Bei der Höhe des Bewuchses unter der Hochspannungsleitung sind die Vorschriften des Versorgungsträgers RWE zu beachten (max 7,0 m hoch).

Voraussetzung für jegliche Bebauung des Schutzstreifens ist, daß zwischen Eigentümer/ Bauherr und RWE Energie AG vor Durchführung des Bauvorhabens eine schriftliche Vereinbarung abgeschlossen wird, in der mit Rücksicht auf die bestehende Dienstbarkeit die technischen und rechtlichen Einzelheiten des Bauvorhabens geregelt werden.

## D. Sonstige Darstellungen

 Vorhandene Flurstücksgrenze

**501** Flurstücksnummer

 Hochspannungsleitung mit Schutzbereich 15 m von der dargestellten Leitungsschleife

 Schutzstreifen 110 kV Leitung der RWE

 vorgeschlagene Gebäudestellung

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.

## E. Nachrichtlich

Schutz von Bodendenkmälern.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit und/oder pflanzlichen Lebensweisen Erdgeschichtlichen Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe - unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen - Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Denkmalschutzgesetz NW).

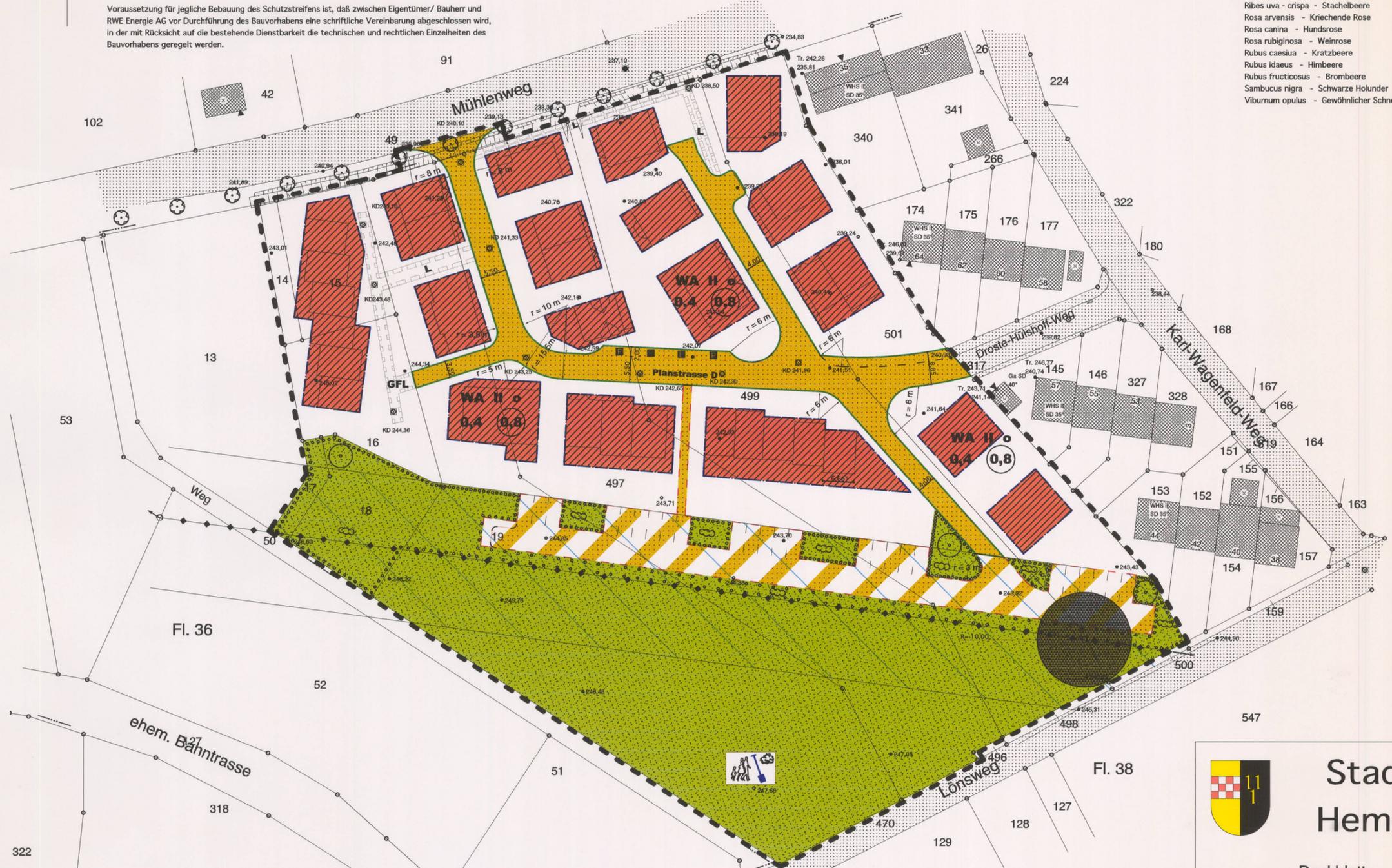
## Pflanzenliste:

Bäume II. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Betula pendula - Hänge - Birke  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Malus sylvestris - Holzapfen  
Populus tremula - Zitter-Pappel  
Prunus avium - Vogelkirsche, Wildkirsche  
Pyrus pyralis - Wildbirne  
Sorbus aria - Mehlbeere  
Sorbus aucuparia - Eberesche

Sträucher

Clematis vitalba - Waldrebe  
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Corylus avellana - Haselnuß  
Crataegus laevigata - Zweig. Weißdorn  
Crataegus monogyna - Eingr. Weißdorn  
Daphne mezereum - Seidelbast  
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen  
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehe  
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn  
Ribes uva - crispa - Stachelbeere  
Rosa arvensis - Kriechende Rose  
Rosa canina - Hundsrose  
Rosa rubiginosa - Weinrose  
Rubus caesius - Kratzbeere  
Rubus idaeus - Himbeere  
Rubus fruticosus - Brombeere  
Sambucus nigra - Schwarze Holunder  
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

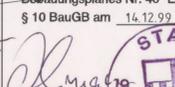


**Vereinfachtes Änderungsverfahren**  
Diese Bebauungsplanänderung wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

  
Bürgermeister

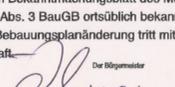


**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Hemer hat die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Eisenbahnschleife" gemäß § 10 BauGB am 14.12.99 als Satzung beschlossen.

  
Bürgermeister



**Bekanntmachung - Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss wurde am 14.01.00 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

  
Der Bürgermeister



 **Stadt Hemer**

Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 40 "Eisenbahnschleife" 6. Änderung Maßstab 1/500