

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 zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) und in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 29.07.2011 S. 1509), hat der Rat der Stadt Hemer in der Sitzung am 18.12.2014 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Zeichenerklärung

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 40 „Eisenbahnschleife“
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 9. Änderung des Bebauungsplanes 40 „Eisenbahnschleife“ gem. § 9 Abs. 7 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben,
 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,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
in Verbindung mit § 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** Geschossflächenzahl (GFZ)
in Verbindung mit § 17 Abs. 1 Spalte 3 und § 20 BauNVO als Höchstmaß.
- II** Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit § 18 BauNVO als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 (1) 2 BauGB

- Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- WA** Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgelegt.
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Carports sind im Plangebiet außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Stellplätze sind auch außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 Anwendung findet.

4. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsberuhigter Bereich -nachrichtlich-

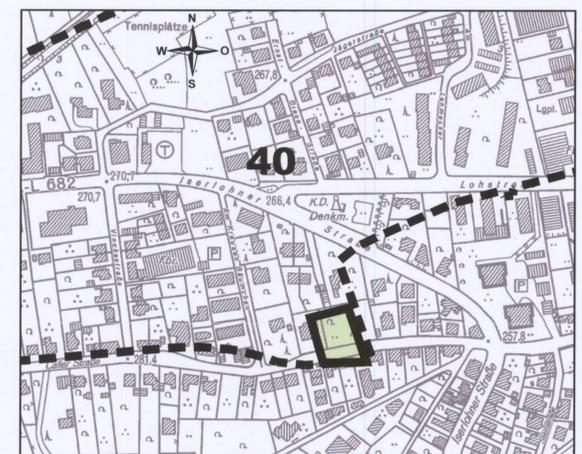
5. Sonstige Planzeichen

- Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Flur 46** Flurnummer
- Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude
- Flurgrenze
- Zaun

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.

B. HINWEISE - nachrichtlich übernommen -

- ### 1. Bodendenkmäler
- 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 LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761 - 9375 - 0) 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
- Das Altlastenkataster des Märkischen Kreises weist für den Planänderungsbereich keine Altlastenverdachtsfläche aus. Sollten bei Erdarbeiten farbliche oder geruchliche Veränderungen im Boden festgestellt werden, ist ein Fachingenieur für Bodenuntersuchungen zwecks Gefährdungsabschätzung einzuschalten. Der Märkische Kreis, Fachamt 45 „Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Wasserbau“ ist unverzüglich zu informieren.
- ### 3. Kampfmittel / Munitionsrückstände
- Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfräbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich die örtliche Ordnungsbehörde zu verständigen.



Plangrundlage

Die Bebauungsplanänderung 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

stellv. Amtsleiter

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 26.08.14 diesen Entwurf der Bebauungsplanänderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB am 26.11.13 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.01.14 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht.

Der Bürgermeister
im Auftrage

stellv. Amtsleiter

Billigungs- u. Auslegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 26.08.14 diesen Entwurf der Bebauungsplanänderung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ausschussvorsitzender

Schriftführer

Auslegung

Die öffentliche Auslegung wurde am 03.09.14 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht.
Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.09.14 bis 13.10.14 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Der Bürgermeister
im Auftrage

stellv. Amtsleiter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hemer hat diese Bebauungsplanänderung gem. § 10 BauGB am 18.12.14 als Satzung beschlossen.

Hemer, den 18.12.2014

Der Bürgermeister

Bekanntmachung - Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 21.01.15 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Hemer, den 26.01.2015

Der Bürgermeister



9. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 40 "Eisenbahnschleife"

Maßstab 1 : 500