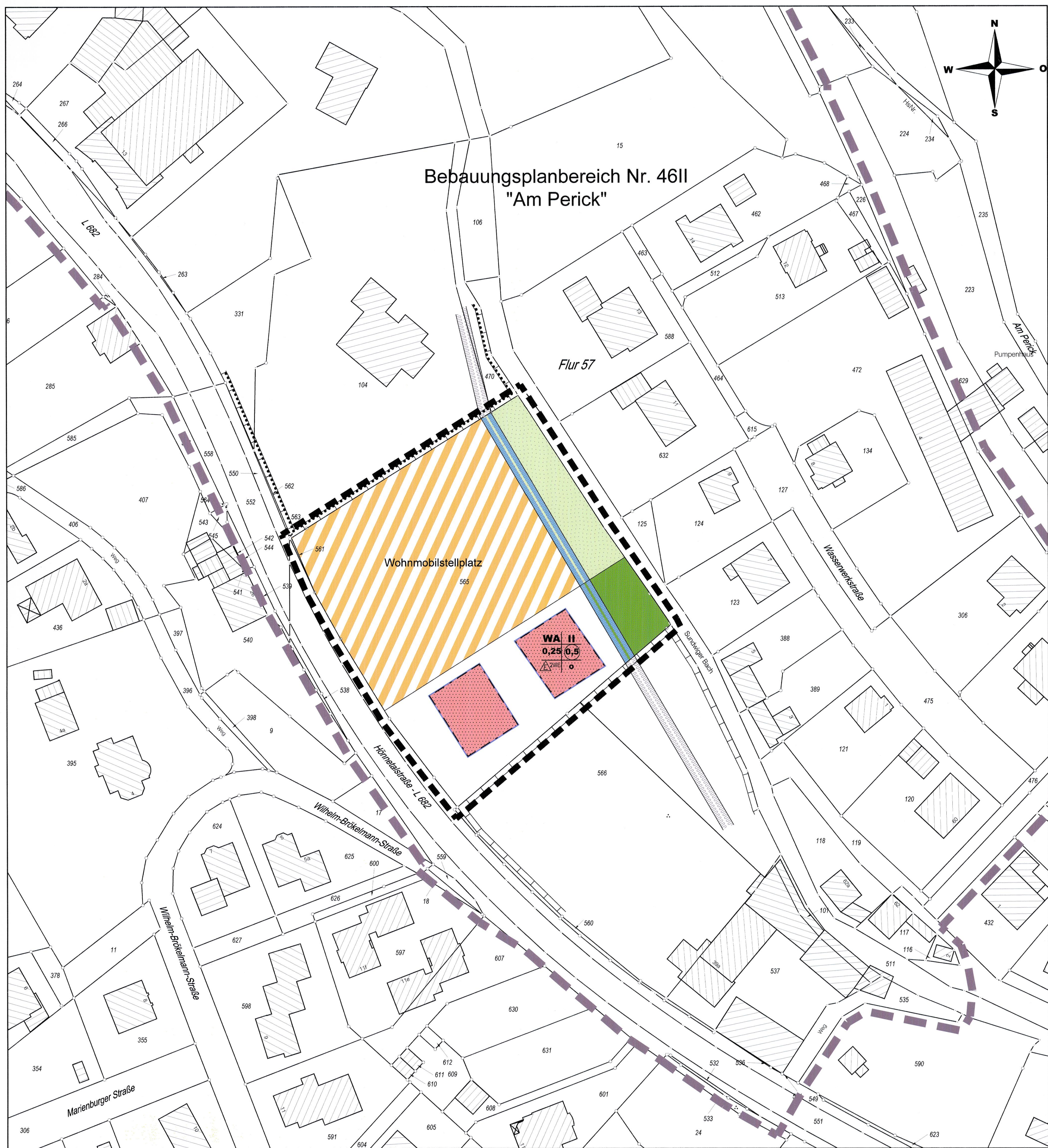




Präambel

Auf Grund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 656), § 2 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - 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 30.06.09 die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes und die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90).

Zeichenerklärung:

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes gem. § 9 Abs. 1 BauGB

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

WA Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 (1) und (2) BauNVO Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

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

0,25 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO

0,5 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO

als Obergrenze-

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

o offene Bauweise

▲ nur Einzelhäuser zulässig (siehe textliche Festsetzung 1.)

— Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

WA Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

□ Nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

2WE Max. 2 Whg je Einzelhaus

5. Verkehrsflächen gem. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

▨ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: - Wohnmobilstellplatz -

6. Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

(siehe Begründung)

7. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

■ Private Grünfläche

Zweckbestimmung: privates Abstandsgrün (siehe auch textliche Festsetzung 2.)

■ Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Abstandsgrün (siehe auch textliche Festsetzung 3.)

8. Sonstige Planzeichen

■ Mit Wasserrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

B. Vorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

a) Überbaute Flächen - Dachflächen neuer Gebäude

Zur Niederschlagswasserbeseitigung sind nur Anlagen zulässig, die eine Versicherung über die belebte Bodenzone ermöglichen, d.h. es kommen ausschließlich Mulden oder Mulden-Rigolen-Systeme in Frage. Der Abstand der Sohle der Versickerungsanlage zur Oberkante des devonischen Festgesteins (Kalkstein bzw. Tonstein) muss mindestens 1,0 m betragen. In Bereichen, wo dieser Mindestabstand nicht gewährleistet ist, ist der Bau einer Versickerungsanlage nicht zulässig. Die Vorlage bauvorhabenbezogener Versickerungsgutachten ist erforderlich.

b) Befestigte Flächen

Die anfallenden Niederschlagswässer der befestigten Hof- und Platzflächen sind in die Mischwasserkanalisation einzuleiten. Sie können auch in den Sundwiger Bach eingeleitet werden. Hierzu ist eine Einleitungsgenehmigung nach § 7 WHG rechtzeitig zum Baugenehmigungsverfahren zu beantragen

Hinweis:
Die Abwassersatzung der Stadt Hemer ist zu beachten.

C. Textliche Festsetzungen gem. BauGB

1) Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird in den Einzelhäusern (E) mit maximal zwei Wohnungen festgesetzt. Die 2. Wohnung muss den Charakter einer Einliegerwohnung aufweisen und flächenmäßig der Hauptwohneinheit untergeordnet sein. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

2) Private Grünfläche - Abstandsgrün
Die privaten Grünflächen sind von Bebauung freizuhalten. Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind vom Grundstückseigentümer zu erhalten und zu pflegen.

3) Öffentliche Grünfläche - Abstandsgrün
Die öffentlichen Grünflächen sind von Bebauung freizuhalten. Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind vom Grundstückseigentümer zu erhalten und zu pflegen.

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

4) Weitere Festsetzungen bezüglich Gebäude im WA
Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss für Gebäude im WA darf die Höhe von 217,80 m über NN nicht unterschreiten

D. Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

— Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein

— Flurgrenze

Flur 57 Flurnummer

565 Flurstücksnummer

■ Vorhandene Gebäude

— empfohlene Grundstücksgrenze

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. Hinweise

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 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.) Höhlen

Bei der Bauwerksgründung ist zu erkunden, ob im Untergrund Hohlräume vorhanden sind. Im Rahmen des Nachweises der Tragfähigkeit des Bodens ist dies besonders zu berücksichtigen. Sofern bei Ausschachtungsarbeiten Hohlräume entdeckt werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die weitere Vorgehensweise mit der Stadt abzustimmen.

3.) Munitionsrückstände

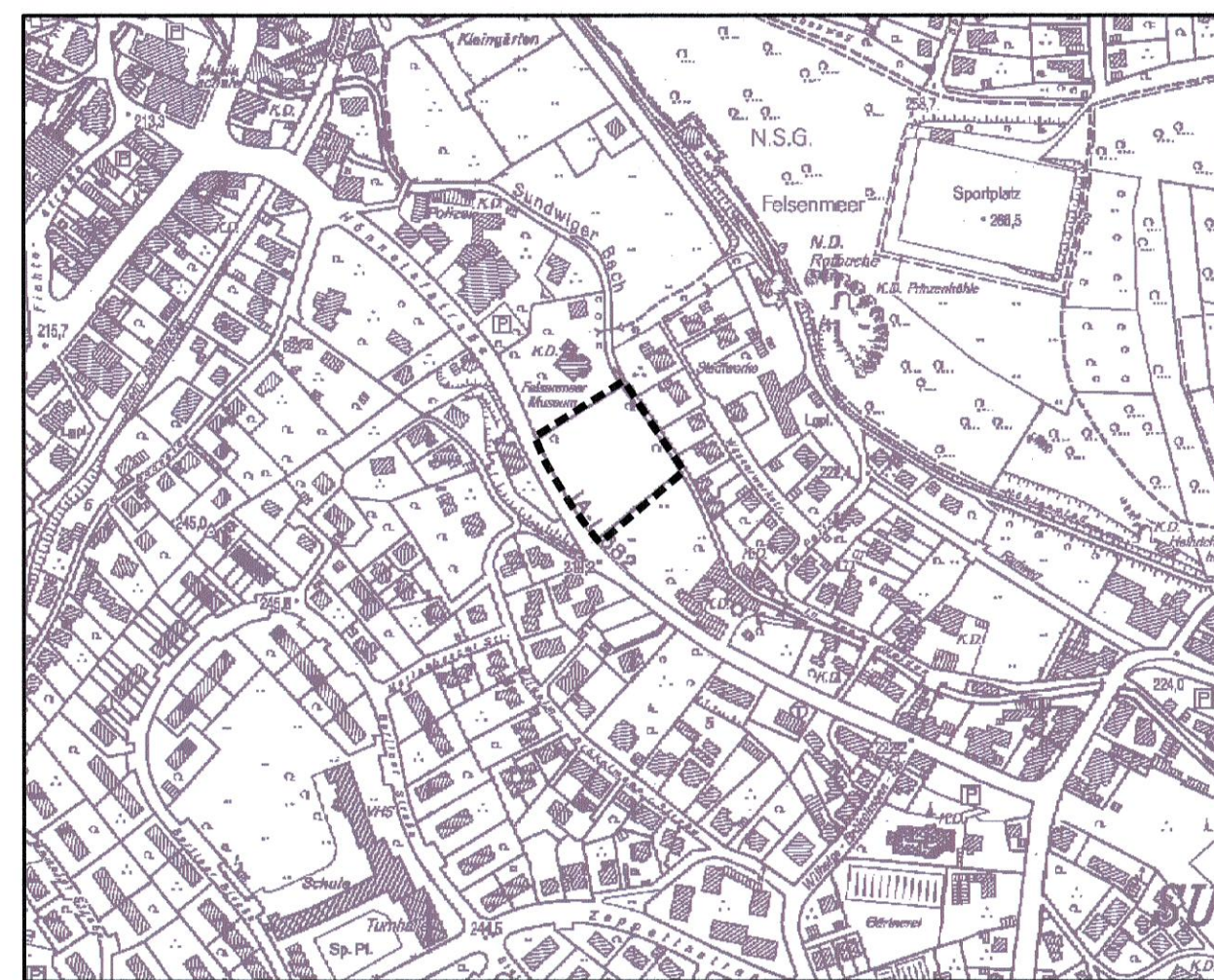
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

4.) Luftqualität

Zur Ermittlung der Luftqualität in Hemer mit Flechten als Bioindikatoren wurde 1990 von der Stadt Hemer ein Gutachten in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten wurde vom Rheinisch-Westfälischer Technischer Überwachungs-Verein e.V. erstellt. Soweit Aussagen zum Bebauungsplanbereich getroffen wurden, sind diese Auszugswesen in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Das Gutachten kann im Amt für Planen, Bauen und Verkehr der Stadt Hemer eingesehen werden.

5.) FFH-Verträglichkeit

Das Plangebiet liegt innerhalb der 300 m Schutzzone des gemeldeten potenziellen FFH Gebiets Felsenmeer. Eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung des Schutzziels ist Bestandteil der Begründung.



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.

Der Bürgermeister
Im Auftrage
S. A.
Amtsleiter

Änderungsbeschluss
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 15.07.08 die Einleitung der Änderung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Am 25.11.08 hat der Ausschuss die Umstellung des Planverfahrens auf das vereinfachte Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 25.03.09 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht.

Der Bürgermeister
Im Auftrage
S. A.
Amtsleiter

Billigungs- u. Auslegungsbeschluss
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 28.01.09 diesen Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Ausschussvorsitzender
S. A.
Schriftführer

Auslegung
Die öffentliche Auslegung wurde am 11.02.09 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht.
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.02.09 bis 23.03.09 einschließlich öffentlich ausgelegen

Der Bürgermeister
Im Auftrage
S. A.
Amtsleiter

Änderung nach Auslegung
Der Bebauungsplan wurde nach der Auslegung geändert. Den von der Planung berührten Betroffenen wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Bürgermeister
Im Auftrage
S. A.
Amtsleiter

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Hemer hat diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am 30.06.09 als Satzung beschlossen.

Hemer, den 03.07.2009
Der Bürgermeister
S. A.
Amtsleiter

Bekanntmachung - Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde am 08.07.09 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Hemer, den 10.07.2009
Der Bürgermeister
S. A.
Amtsleiter

Hemer
Bebauungsplan Nr. 46II
"Am Perick"
1. Änderung
Maßstab 1 : 500