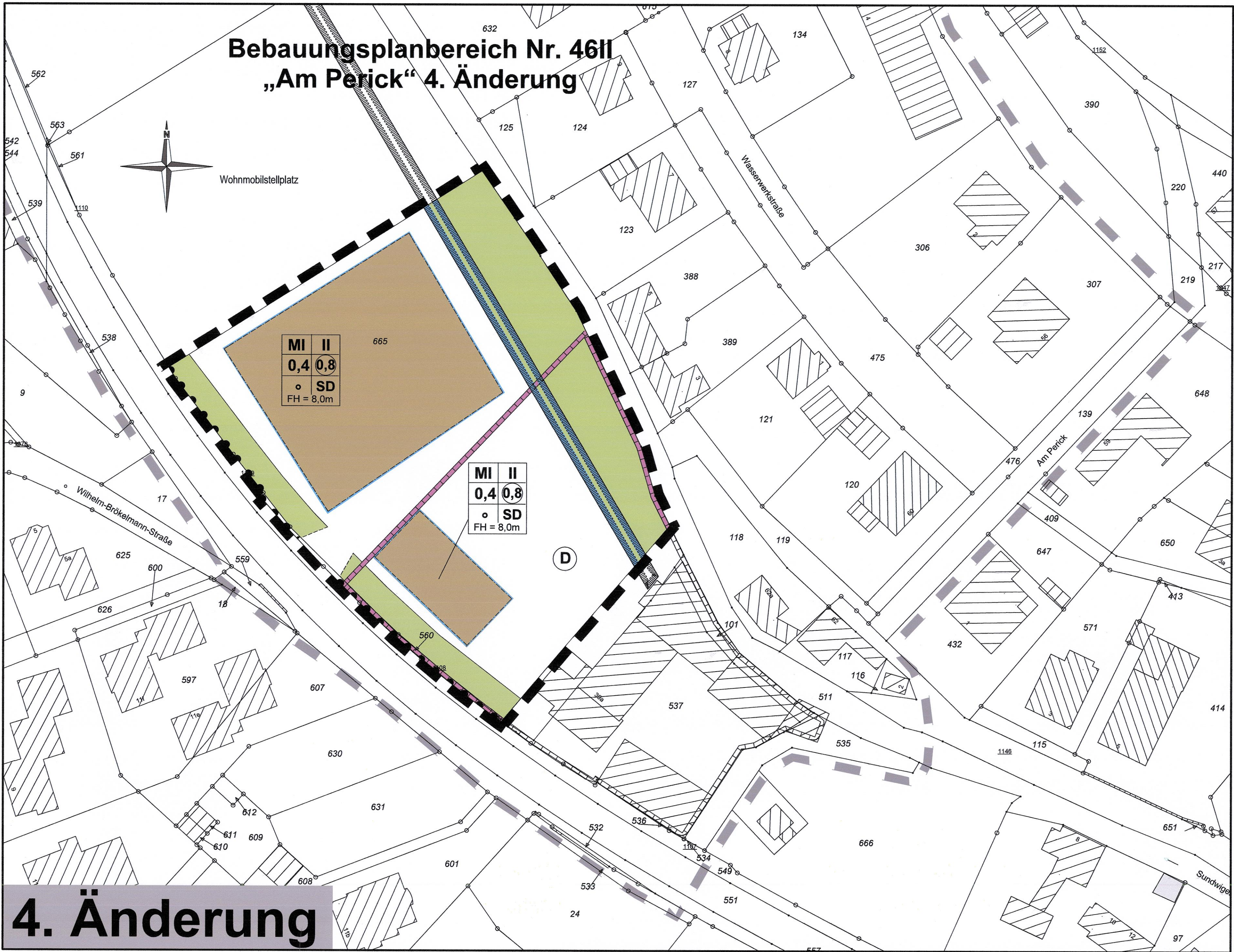
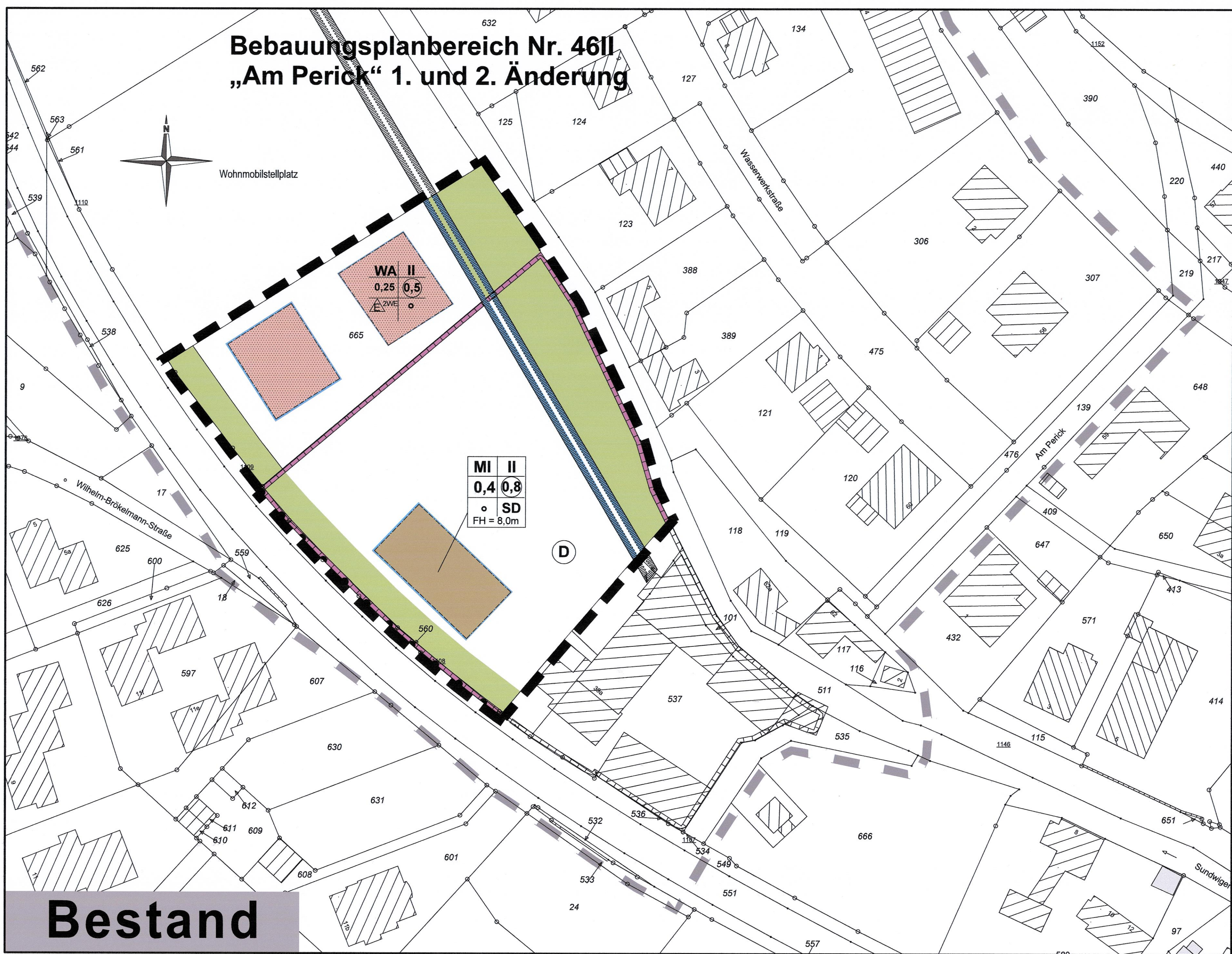




Rechtsgrundlage

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 03. Februar 2014 (GV. NRW S. 208), §§ 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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) 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), 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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 36 vom 22.07.2011 S. 1509), hat der Rat der Stadt Hemer in der Sitzung am 20.10.2015, die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Zeichenerklärung:

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan 46II „Am Perick“ gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für die 4. Änderung des Bebauungsplans 46II „Am Perick“ gem. § 9 Abs. 7 BauGB

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

MI Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürgebäude,
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. Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind:

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen entsprechend § 6 Abs. 2 Nr. 7 + 8 ausgeschlossen

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Gem. 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die Nutzungen entsprechend § 6 Abs. 3 (Verzögerungsstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

- als Obergrenze -

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

- als Obergrenze -

II Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

- als Obergrenze -

FH 8,0m Firsthöhe (siehe textl. Festsetzung D. Nr. 1)

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

O Offene Bauweise

Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

MI Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

siehe textliche Festsetzung D. Beseitigung von Niederschlagswasser

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

Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Privates Abstandsgrün; ein Sichtdreieck ist freizuhalten (siehe auch textliche Festsetzung)

7. Sonstige Planzeichen

Mit Wasserrechten zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 6 BauGB

B. Vorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Gestaltungsvorschriften (§ 86 BauO NW)

SD Satteldach

C. Vorschriften gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Denkmalschutz
Umgrenzung der Gebiete oder Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen bzw. schützenswert sind.

D. Textliche Festsetzungen gem. BauGB

1. Firsthöhe

Die Höhe der Gebäude wird mit einer max. Firsthöhe von 8,00 m festgesetzt. Die Bezugsgrundlage für die Bemessung der maximalen Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf von der jeweiligen Gebäudemitte ausgehend, gemessen im rechten Winkel, ein Maß von 8,00 m über dem zugewandten Fahrbahnrand der fertig ausgebauten Verkehrsfläche nicht überschreiten.

2. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

a) Überbaute Flächen – Dachflächen neuer Gebäude
Zur Niederschlagswasserbeseitigung sind nur Anlagen zulässig, die eine Versickerung über die belebte Bodenzonen 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 Niederschlagswasser der befestigten Hof- und Platzflächen sind in die Mischwasserkanalisation einzuleiten. Sie können auch in den Sundwiger Bach eingeleitet werden. Hierzu ist eine Einleitungsgenehmigung nach § 8 WHG rechtzeitig zum Baugenehmigungsverfahren zu beantragen.

Hinweis:

Die Abwassersatzung der Stadt Hemer ist zu beachten.

3. Private Grünfläche – Abstandsgrün

Die privaten Grünflächen sind von Bebauung freizuhalten.

Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind vom Grundstückseigentümer zu erhalten und zu pflegen.

E. Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

Vorhandene Flurgrenze mit Grenzstein

Flurgrenze

Flurnummer

Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

Geplante Gebäude

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.

Sichtdreieck

F. 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 jenseitigen 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.: 02761-93750, Fax: 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungslätze 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 Bauwerkgründung 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

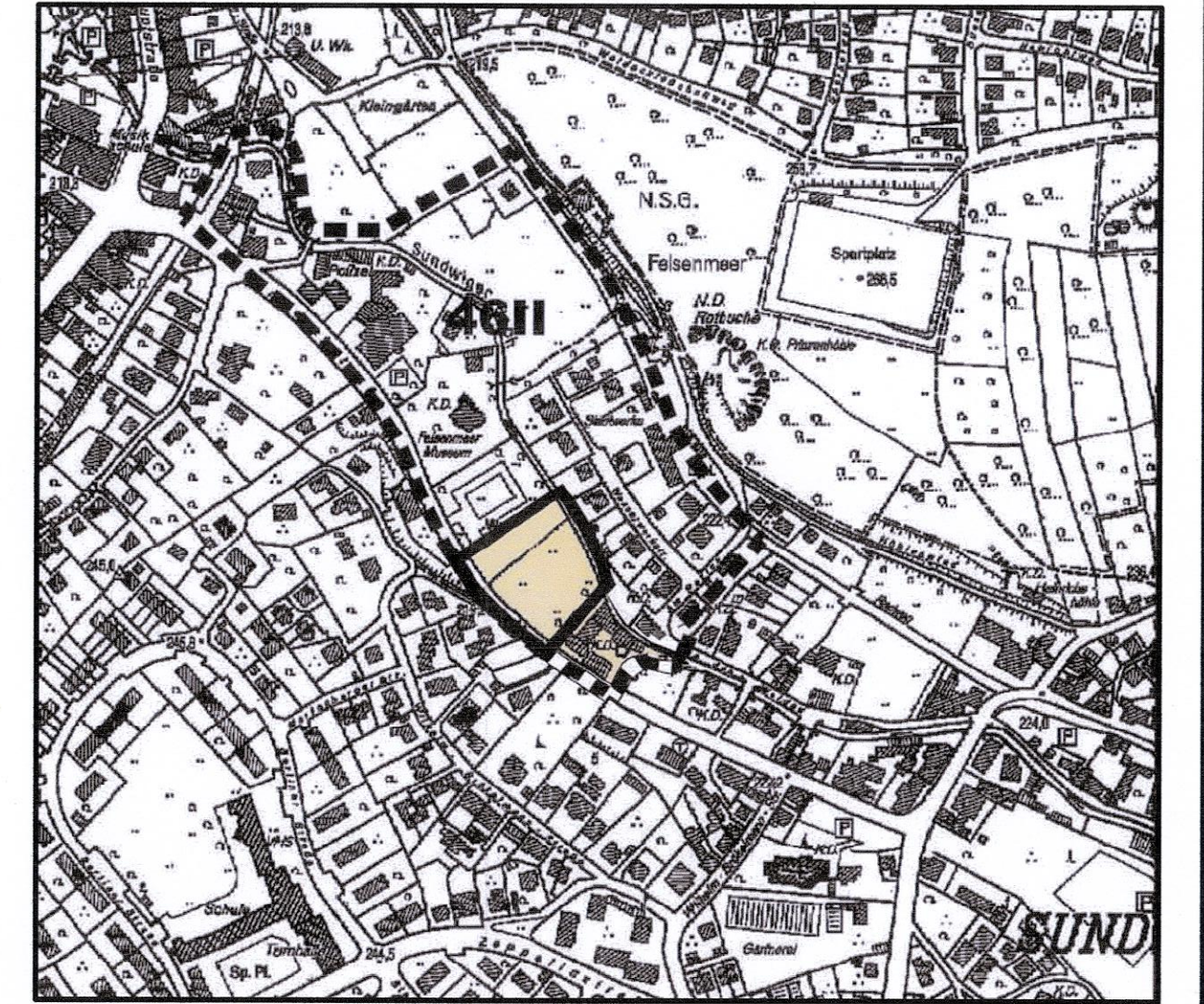
Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

4.) Luftqualität

Zur Ermittlung der Luftqualität in Hemer mit Flechten als Bioindikatoren wurde 1990 von der Stadt Hemer ein Gutachten in Auftrag gegeben. Die Gutachten wurde vom Rheinisch-Westfälischer Technischer Überwachungs-Verein e.V. erstellt. Soweit Aussagen zum Bebauungsplanbereich getroffen wurden, sind diese Auszugsweise 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 300m Schutzzone des gemeldeten potentiellen FFH Gebiets Felsenmeer. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung des Schutzziels ist Bestandteil der Begründung.



HEMER

4. Änderung zum
Bebauungsplan Nr. 46II
"Am Perick"

Maßstab 1 : 500

Plangrundlage
Der Bebauungsplan wurde auf der amtlichen Grundlage der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) erstellt. Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 36 vom 22.07.2011 S. 1509). Die Darstellung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr des Rates der Stadt Hemer hat die Aufstellung dieses Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 1.10.2004 S. 2414), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 36 vom 22.07.2011 S. 1509) am 22.07.15 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.07.15 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr des Rates der Stadt Hemer hat am 22.07.15 diesen Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB in der zurzeit geltenden Fassung beschlossen.

Auslegung
Die öffentliche Auslegung wurde im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises am 22.07.15 bekannt gemacht. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. § 13a Abs. 2 BauGB in der zurzeit geltenden Fassung vom 22.07.15 bis 22.08.15 einschließlich öffentlich ausliegen.

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Hemer hat diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der zurzeit geltenden Fassung am 20.10.2015 als Satzung beschlossen.

Bekanntmachung - Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde am 20.10.2015 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises gem. § 10 Abs. 3 BauGB in der zurzeit geltenden Fassung ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.