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
Planungsamtsleiterin

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 28.02.95 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.04.95 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht .

Der Bürgermeister Im Auftrage
Planungsamtsleiterin

Frühzeitige Beteiligung

Die Bürger sind gemäß § 3 Abs. 1 BauGB früh - zeitig von der Stadt über die Planung unterrichtet worden. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt .

Der Bürgermeister Im Auftrage
Planungsamtsleiterin

Billigungs- u. Auslegungsbeschluss

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr hat am 29.04.03 diesen Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen .

Ausschussvorsitzender Schriftführer

Auslegung

Die öffentliche Auslegung wurde im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises am 09.05.03 bekannt gemacht .
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.05.03 bis 20.06.03 einschließlich öffentlich ausgelegen .

Der Bürgermeister Im Auftrage
Planungsamtsleiterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hemer hat diesen Bebauungs - plan gem. § 10 BauGB am 18.11.03 als Satzung beschlossen .

Bürgermeister Schriftführer

Bekanntmachung - Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 09.01.04 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft .

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

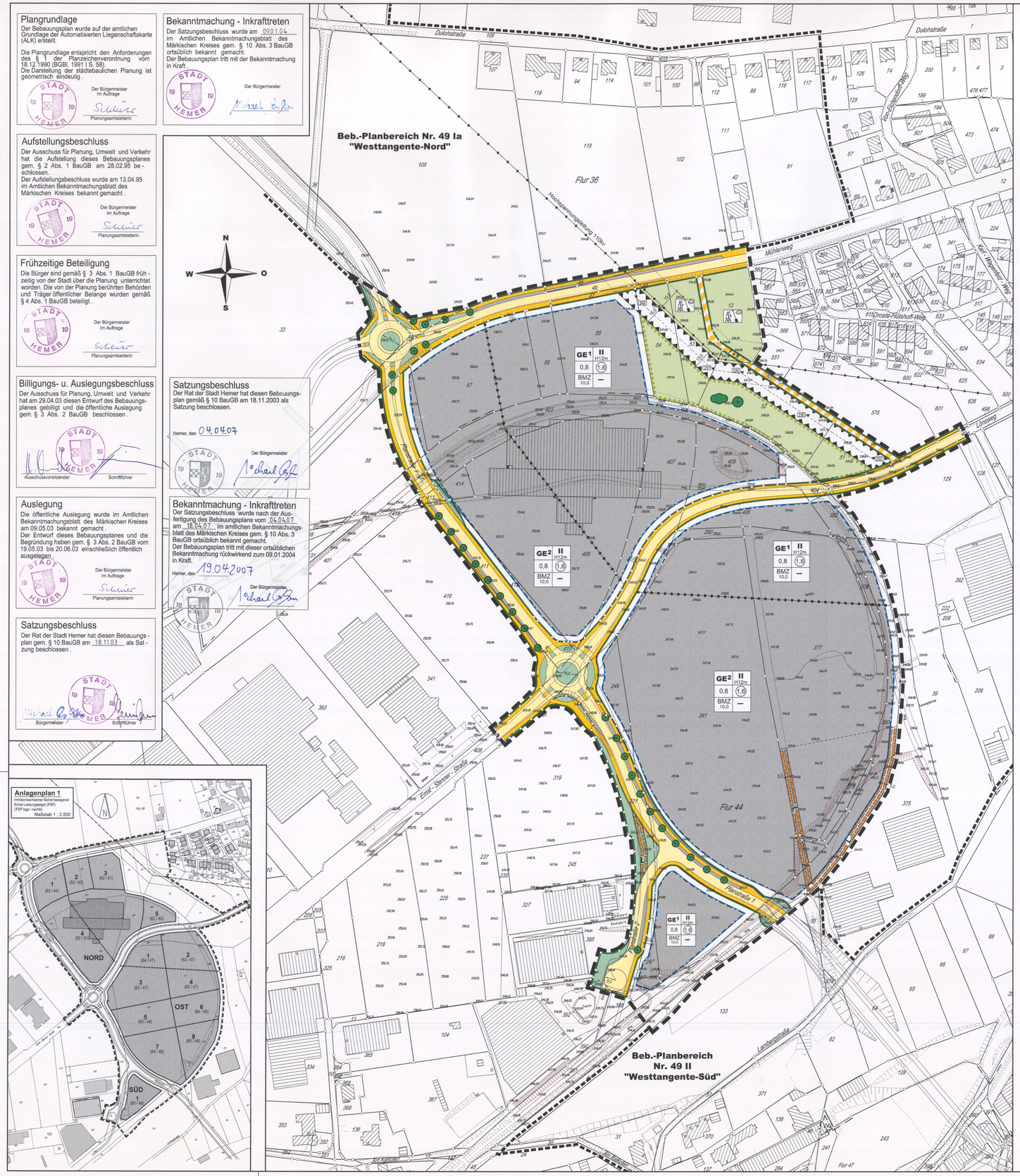
Der Rat der Stadt Hemer hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB am 18.11.2003 als Satzung beschlossen.

Hemer, den 04.04.07
Der Bürgermeister

Bekanntmachung - Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde nach der Ausfertigung des Bebauungsplans vom 04.04.07 am 18.04.07 im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan tritt mit dieser ortsüblichen Bekanntmachung rückwirkend zum 09.01.2004 in Kraft.

Hemer, den 19.04.2007
Der Bürgermeister



Anlagenplan 1

Immissionswirksamer flächenbezogener Schall-Leistungspegel (IFSP) (IFSP tags / nachts)
Maßstab 1 : 2.500

Präambel

Auf Grund des
§ 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666),
§ 2 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - 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 18.11.03 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.

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

GE — Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
mit nutzungseinschränkender Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO auf Grund des Abstandserfordernisses

Nutzungsgliederung der GE-Gebiete:

GE1 Nicht zugelassen sind die Abstandsklassen I bis VI, dies sind die unter den Nummern 1 - 191 der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 aufgeführten Betriebe und Anlagen - sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. Die unter den Nummern 154 - 191 der Abstandsliste aufgeführten Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Die Begrenzung der Emissionen kann z.B. durch über den derzeitigen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebseinschränkungen erreicht werden.
(Schutzabstand min. 100 m)

GE2 Nicht zugelassen sind die Abstandsklassen I bis V, dies sind die unter den Nummern 1 - 153 der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 aufgeführten Betriebe und Anlagen - sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.
Die unter den Nummern 79 - 153 der Abstandsliste aufgeführten Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Die Begrenzung der Emissionen kann z.B. durch über den derzeitigen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebseinschränkungen erreicht werden.
(Schutzabstand min. 200 m)

Für die Schallemissionen gilt ausschließlich die textliche Festsetzung 1.3

Anmerkung zu den vorgenannten Festsetzungen:
Die Abstandsliste 1998 ist Bestandteil dieser Bebauungsplanfestsetzung. Die Liste ist als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

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

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 und 19 BauNVO -als Obergrenze-

1,6 — Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 17 und 20 BauNVO -als Obergrenze-

II — Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO -als Obergrenze- *(Siehe auch textliche Festsetzung Nr. 1.4)*

BMZ 10,0 — Baumassenzahl (BMZ) gemäß § 17 und 21 BauNVO -als Obergrenze-

H12m — Die maximale Höhe eines Gebäudes gemäß § 18 BauNVO
Der obere Gebäudeabschluss darf 12 m nicht überschreiten.
Unterer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist die ursprünglich vorhandene Höhe über NN im mittleren Punkt des vom Gebäude überdeckten Geländes. Als ursprüngliche Geländehöhe ist die Höhe anzunehmen, die der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur für die Erstellung des amtlichen Lageplans zum Baugesuch dokumentiert.
Im Einzelfall kann in den **GE1,2**-Gebieten gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO die zulässige Maximalhöhe ausnahmsweise um 6 m überschritten werden, sofern die höchstzulässigen Werte der festgesetzten GRZ, GFZ und BMZ eingehalten werden.

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

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksfläche *(Siehe auch textliche Festsetzung Nr. 1.5)*

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

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

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächenaufteilung -nachrichtlich- — öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

F + R — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Straßenbegleitgrün gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a
Die vorgesehenen Parkstreifen innerhalb der Verkehrsflächen sind jeweils nach etwa 12 Metern durch ca. 5 m² große Pflanzinseln zu gliedern. Diese Inseln sind je mit einem großkronigen Laubbaum aus der nachfolgenden Pflanzliste zu begrünen. Bei der Anlegung der Pflanzinseln sind eventuelle Grundstückszufahrten zu berücksichtigen.

Pflanzliste:

Arten:	Winter-Linde (Tilia cordata)
	Vogelkirsche (Prunus avium)
Pflanzgröße :	Hochstamm 3xv
Stammumfang:	16 – 18 cm

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Oberirdische Freileitung mit von jeglicher Bebauung freizuhaltendem Sicherheitsabstand

6. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Gartenland *(Siehe auch textliche Festsetzung Nr. 1.9)*

7. 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 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- privat -
Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen
Bindungen zum Anpflanzen von Sträuchern
(Siehe auch textliche Festsetzung 1.7)

Aus folgender Pflanzliste sind zu wählen:

Bäume

Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Gem. Esche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Acer campestre	- Feldahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Betula pendula	- Hängebirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus avium	- Wildkirsche
Pyrus pyraster	- Wildbirne
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Sträucher

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus laevigata	- Zweigr. Weißdorn
Crataegus monogyna	- Eingr. Weißdorn
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Rubus idaeus	- Himbeere
Rubus fruticosus	- Brombeere
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Gem. Schneeball

8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zweckbestimmung: Lärmschutzwall
(Siehe auch textliche Festsetzung 1.8)

H200 — Höhenangabe der Dammkrone des Lärmschutzwalls über NN

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Anlieger und der Erschließungsträger
- Kanal, Wasser, Strom, Gas, Telefon u.a. -

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

B. Textliche Festsetzungen gem. BauGB

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

1.1 Gewerbegebiete GE1,2: Einzelhandelsbetriebe
Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Zulässig sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen und in ihrer Größe diesem untergeordnet sind.
Verkaufsstellen von Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels, die der Nahversorgung des Gewerbegebietes dienen, sind gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise zulässig, sofern die Verkaufsfläche 50 m² nicht überschreitet.

1.2 Gewerbegebiete GE1,2: Betriebswohnungen
Pro Gewerbebetrieb ist maximal eine Wohneinheit für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, ausnahmsweise zulässig.

1.3 Gewerbegebiete GE1,2: Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel
In dem gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gegliederten GE1,2-Gebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission die entsprechenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (LW') nicht überschreiten. Der maximale zulässige Tageswert (6:00 – 22:00 Uhr) und der maximale zulässige Nachtwert (22:00 – 6:00 Uhr) für die einzelnen Teilbereiche ist dem Anlagenplan 1 (M. 1 : 2.500) auf der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

1.4 Gewerbegebiete GE1,2: Büro- und Verwaltungsgebäude
Die Büro- und Verwaltungsgebäude (einschl. integrierter Wohnung) dürfen ausnahmsweise 3-geschossig erstellt werden. Die max. Gebäudehöhe beträgt auch hier 12 m.

1.5 Gewerbegebiete GE1,2: Pflanzgebot
Je angefangene 500 m² versiegelter Fläche eines Baugrundstücks ist auf der nicht bebauten Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum (Pflanzgröße: Hochstamm 3xv, Stammumfang: 16-18 cm) aus der Artenliste Bäume (siehe Festsetzungen A. 7.) zu pflanzen, zu schützen und dauerhaft zu unterhalten.

1.6 Niederschlagswasser: Beseitigung
a) Überbaute Flächen (Dachflächen)
Zur Niederschlagswasserbeseitigung sind nur Anlagen zulässig, die eine Versickerung 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 0,5 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
Ein Anschluss der befestigten Hof- und Verkehrsflächen des Baugrundstücks an die vorgenannten Versickerungsanlagen ist nicht statthaft. Die anfallenden Niederschlagswässer sind in die Schmutzwasserkanalisation einzuleiten.
c) Straßenflächen
Eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers muss über die Schmutzwasserkanalisation erfolgen.
d) Grünflächen
Das anfallende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone unmittelbar in den Untergrund einzuleiten.
Die Abwassersatzung der Stadt Hemer ist zu beachten.

1.7 Grünfläche: Bepflanzung
Im Schutzstreifen der Hochspannungsleitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 5,00 m erreichen.
Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind diese höhenmäßig zu staffeln und zwar so, dass die Bäume mit der höchsten Endwuchshöhe mittig des Pflanzstreifens zwischen der ehemaligen Eisenbahntrasse und des geplanten Lärmschutzwalls angeordnet werden. Zu den Rändern hin sind Pflanzen mit niedriger werdenden Endwuchshöhen zu wählen, so dass am äußeren Rand eine maximale Endwuchshöhe von 5,00 m erreicht wird.

1.8 Lärmschutzwall: Begrünung
Die Fläche des Lärmschutzwalls ist zu 30 % mit niedrig wachsenden Sträuchern (Endwuchshöhe max. 2,00 m) heimischer Art in Trupps aus nachstehender Pflanzliste zu bepflanzen.

Crataegus monogyna 'Compactum' - Zwergweißdorn
Ligustrum vulgare 'Lodense' - Zwergliguster
Prunus fruticosa - Zwergkirsche
Rosa arvensis - Kriechrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernellrose
Rosa villosa - Apfelrose

Die sonstigen Flächen sind mit einer extensiven Wiesensaatgutmischung einzusäen.

1.9 Gartenland: Bebauung
Die Flächen des Grabelandes sind von Bebauung freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind die genehmigungsfreien Vorhaben nach § 65 BauO NW.

C. Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein
Flurgrenze

Flur 44 Flurnummer

587 Flurstücksnummer

249,81 Eingemessene Höhenpunkte

Vorhandene Wohngebäude mit Hausnummer
Vorhandene Wirtschaftsgebäude oder Nebengebäude mit Hausnummer
Böschungen
empfohlene Grundstücksgrenze

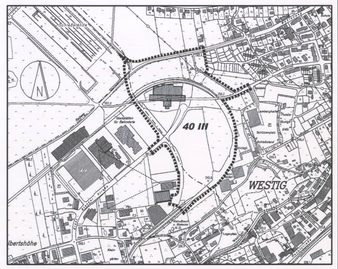
Bemerkung: Die im Bebauungsplan für den Bestand verwendeten Zeichen und Signaturen entsprechen, soweit nicht besonders dargestellt, den Zeichenvorschriften für vermessungstechnische Karten und Risse in Nordrhein-Westfalen.

D. Hinweise

1.) 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.) 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.) 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.



STADT HEMER

Bebauungsplan Nr. 40 III

"Eisenbahnschleife-Ost"

Maßstab 1 : 1.000