



**Zeichenerklärung**

**Präambel**  
Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475/SGV NW 2023) § 2 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2192) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) hat der Rat der Stadt Hemer in der Sitzung am 20.09.2024 die planungsrechtlichen Festsetzungen gem § 10 BauGB und die gestalterischen Festsetzungen gem § 81 Abs 1 BauNVO als Satzung beschlossen.

- Bauweise gem § 9 Abs 1 Nr 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO offene Bauweise
- Verkehrsflächen gem § 9 Abs 1 Nr 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Mischverkehrsfläche
- öffentlicher Fußweg
- gemeinsamer Geh- / Radweg
- unverbindliche Aufteilung der Verkehrsflächen
- Fahrbahn
- Gehweg
- Bankett
- Verkehrsgrün
- Flächen für Stellplätze und Garagen gem § 9 Abs 1 Nr 4 BauGB
- Flächen mit Leitungsrechten gem § 9 Abs 1 Nr 21 BauGB die zugunsten der Versorgungsträger - Kanal, Wasser, Strom, Gas, Telefon u.a. - zu belasten sind.
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem § 9 Abs 1 Nr 24 BauGB in den besonders gekennzeichneten WA-Gebieten im Bereich der "B7" sind die Grundrisse von Wohnungen so zu gestalten, daß sich in den der "B7" zugewandten Außenwänden (Nord- und West-seiten keine Fenster von Räumen befinden, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Ausnahme: Fenster von Räumen gem § 91 Abs 1 BauGB Fenster von Aufenthaltsräumen zur Lärmzugewandten Seite der "B7" vorgesehen werden wenn Fenster der Lärmzugewandten Seite der "B7" Richtung 2719 mit schalldämmter Dauerlüftung eingebaut werden. Weiter können Ausnahmen gem § 31 Abs 1 BauGB von den getroffenen Festsetzungen zulassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten gem § 9 Abs 1 Nr 11 BauGB Die bestehenden Ein- und Ausfahrten der Häuser Markische Straße 109 und 111 sind von dieser Regelung ausgenommen.
- Fläch mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem § 9 Abs 1 Nr 21 BauGB die zugunsten der Anlieger und der Erschließungsträger (Stadt Hemer, Stadtwerke, RWE, Dt Bundespost) zu belasten sind.

**A Festsetzungen gemäß § 9 Abs 1 und Abs 7 BauGB**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem § 1 Abs 4 u § 16 Abs 5 BauNVO, soweit diese nicht schon durch die Farbgebung z.B. bei Grünflächen, Verkehrsflächen usw. erkennbar ist

**WR** Reines Wohngebiet gem § 3 BauNVO

- (1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen
- (2) Zulässig sind Wohngebäude
- (3) Ausnahmen nach Abs 3 sind nicht zulässig (§ 1 Abs 6 BauNVO)
- (4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2.4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

**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 störende Handwerksbetriebe
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
  1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Die Ausnahmen nach § 4 Abs 3 Nr 3 bis 5 BauNVO sind gem § 1 Abs 6 Nr 1 BauNVO nicht zulässig.

**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 störende Handwerksbetriebe
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Außerdem sind gem § 1 Abs 6 Nr 2 BauNVO die nach § 4 Abs 3 Nr 1 u 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem § 1 Abs 6 Nr 3 bis 5 BauNVO zulässig.
- Die Ausnahmen nach § 4 Abs 3 Nr 3 bis 5 BauNVO sind gem § 1 Abs 6 Nr 1 BauNVO nicht zulässig.

**B Gestaltungsvorschriften gem § 9 Abs 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs 1 Nr 1 und Abs 4 BauNVO**

- FD Flächdach
- SD Satteldach
- 15°-30° Dachneigung z.B. 15°-30°
- Einfriedigungen von Grundstücken sind im Vorgartenbereich zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrenzen, diese verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, soweit sich die Baugrenzen nicht über die gesamte Grundstücksbreite erstreckt, nicht zulässig. Die vorstehende Regelung gilt nicht für Grundstückeinfriedigungen entlang der B7 und entlang der Fußwege. Hier dürfen sie jedoch im Höhe nicht überschreiten, wobei im Bereich der Sichtflächen die dort getroffenen Festsetzungen Vorrang haben.

**C Sonstige Darstellungen**

- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Höhenpunkt mit Höhenangabe über NN
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude
- Schutzstreifen für Freileitung
- empfohlene Grundstücksgrenze
- empfohlene Gebäudestellung

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

**Sichtflächen gem § 9 Abs 1 Nr 10 BauGB**

— als Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche - sind von allen baulichen Anlagen - auch von genehmigungsfreien Vorhaben - von Einfriedigungen, Böschungen und Anpflanzungen über 0,60m Höhe (im Fahrbahnrand gemessen) sowie von Park- und Stellplätzen und sonstigen Sichthindernissen freizuhalten.

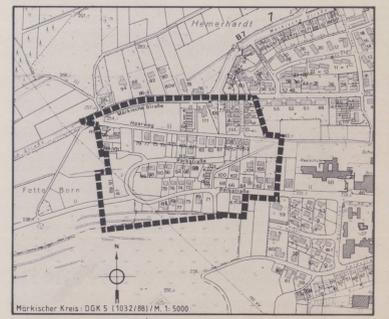
**Öffentliche Grünfläche gem § 9 Abs 1 Nr 11 BauGB**

— Zweckbestimmung: Kinderspielfeld

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem § 9 Abs 1 Nr 1 BauGB in Verbindung mit § 16 und § 20 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem § 9 Abs 1 Nr 1 BauGB in Verbindung mit § 16, § 17 und § 19 BauNVO als Obergrenze

0,8 Geschäftszahl (GFZ) gem § 9 Abs 1 Nr 1 BauGB in Verbindung mit § 16, § 17 und § 20 BauNVO



<p><b>Plangrundlage</b> Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3). Die Darstellung der stadtbaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.</p> <p>Öffentl. best. Vermessungsingenieur gez. Friedrich</p>	<p><b>Änderungsbeschluss</b> Der Rat der Stadt Hemer hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 gem § 2 Abs. 1 u. 4 BauGB am 30.04.85 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.02.87 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht.</p> <p>Der Stadtdirektor In Vertretung gez. Grete Stadtbaurat</p>	<p><b>Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem § 3 Abs 1 BauGB</b> Die Zeit und die Art der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist am 04.02.87 veröffentlicht worden. Die Darlegung der Planung und die Erörterung mit den Bürgern erfolgte in der Zeit vom 08.09.87 bis 22.09.87. Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde vom Rat der Stadt Hemer am 20.10.87 zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Stadtdirektor In Vertretung gez. Grete Stadtbaurat</p>	<p><b>Billigungs- u. Offenlegungsbeschluss</b> Der Rat der Stadt Hemer hat den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 gebilligt und seine öffentliche Auslegung gem § 3 Abs. 2 BauGB am 29.10.91 beschlossen.</p> <p>Der Stadtdirektor In Vertretung gez. Grete Stadtbaurat</p>	<p><b>Offenlegung</b> Der vorliegende Bebauungsplanänderungsentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.11.91 bis 20.12.91 einschließlich öffentlich ausliegen.</p> <p>Der Stadtdirektor In Vertretung gez. Grete Stadtbaurat</p>	<p><b>Satzungsbeschluss</b> Der Rat der Stadt Hemer hat die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 gem § 10 BauGB am 25.02.92 als Satzung beschlossen.</p> <p>Der Stadtdirektor In Vertretung gez. Burda Bürgermeister gez. W. Klein Ratsmitglied gez. Caratzoulidis Schriftführer</p>	<p><b>Hinweis</b> Der vorliegende Bebauungsplanänderungsentwurf wurde nach der Auslegung und dem Satzungsbeschluss gem § 3 Abs 3 BauGB geändert.</p> <p>Der Stadtdirektor In Vertretung Der Stadtbaurat</p>	<p><b>Erneuter Billigungs- und Offenlegungsbeschluss</b> Der Rat der Stadt Hemer hat den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 erneut gebilligt und seine erneuerte öffentliche Auslegung gem § 3 Abs 2 BauGB am 08.02.94 beschlossen.</p> <p>Der Stadtdirektor In Vertretung Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer</p>	<p><b>Erneute Offenlegung</b> Der vorliegende Bebauungsplanänderungsentwurf wurde am 25.02.92 aufgegeben und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 gem § 10 BauGB am 20.09.94 als Satzung beschlossen.</p> <p>Der Stadtdirektor In Vertretung Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer</p>	<p><b>Erneuter Satzungsbeschluss</b> Der Rat der Stadt Hemer hat den Satzungsbeschluss vom 25.02.92 aufgegeben und die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 gem § 10 BauGB am 20.09.94 als Satzung beschlossen.</p> <p>Der Stadtdirektor In Vertretung Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer</p>	<p><b>Anzeige</b> Es wird bestätigt, daß das Anzeigeverfahren gem § 11 BauGB durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 gem § 10 BauGB am 20.09.94 als Satzung beschlossen wurde. Die Verletzung von Rechtsvorschriften ist nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Der Stadtdirektor In Vertretung Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer</p>	<p><b>Bekanntmachung - Inkrafttreten</b> Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem § 11 BauGB durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 gem § 10 BauGB am 20.09.94 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.</p> <p>Der Stadtdirektor In Vertretung Bürgermeister</p>
---	--	--	---	--	--	---	---	---	---	---	--

**STADT HEMER**  
Deckblatt Nr. 2b  
zum  
**Bebauungsplan Nr. 45**  
„Fetter Born - Parkstraße“  
1. Änderung  
Maßstab 1:500