



Präambel

Auf Grund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 596) 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 ... die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB und die gestalterischen Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW als Satzung beschlossen.

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes und die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenvorordnung 1990.

Zeichenerklärung:

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes gem. § 9 (7) BauGB

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

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 (1) und (2) BauNVO
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.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die entsprechend § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

- 0,2 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,4 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)

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

- o offene Bauweise
- ▲ nur Einzelhäuser zulässig (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 1)

WA Überbaubare Grundstücksfläche

□ Nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. § 9 (1) 6 BauGB

(ZWE) max. 2 Wgh. je Einzelhaus (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 1)

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

- Straßenbegrenzungslinie
 - Mischverkehrsfläche
 - Straßenbegleitgrün
 - Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche - nachrichtlich - Verkehrsfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

□ öffentlich -

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

□ - privat -
- Diese Fläche ist nicht Bestandteil der für die Grund- und Geschossflächenzahl maßgebenden Grundstücksfläche -

□ - privat -
- Diese Flächen sind nicht Bestandteil der für die Grund- und Geschossflächenzahl maßgebenden Grundstücksfläche -

aM1 Zuordnung zur textlichen Festsetzung Nr. 2)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

□ - privat -
- Diese Flächen sind nicht Bestandteil der für die Grund- und Geschossflächenzahl maßgebenden Grundstücksfläche -
- Maßnahmen siehe textliche Festsetzungen Nr. 2 und 3

>7 Zuordnung
Den mit spitzen Klammern durchnummerierten Baufeldern bzw. der Mischverkehrsfläche sind die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zugeordnet

B. Vorschriften gem. § 9 (3) und (4) BauGB

Gestaltungsvorschriften (§ 86 BauO/NVO)

- SD Satteldach
- FH= 9,0m Firsthöhe
Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf maximal 9,00 m Firsthöhe begrenzt. Der untere Bezugspunkt ist die Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss. Die Höhe des Fertigfußbodens über NN ist aufgrund der unterschiedlichen Geländehöhen mit der Stadt Hemer abzustimmen. Ein Sockel bzw. herausragendes Untergeschoss ist bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m, gemessen mittig von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage, zulässig.

C. Textliche Festsetzungen gem. BauGB

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

2) Textliche Festsetzungen zu Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

aM1: Auf den Baugrundstücken im westlichen Bebauungsplangebiet ist nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenverbesserung nach DIN 18 915 eine flächige Gehölz als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Hecke ist mit heimischen Bäumen II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18, Heistern 150/175 hoch und zweimalverpflanzten Sträuchern je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch anzulegen. Die zu verwendenden Pflanzen sind der nachfolgenden Pflanzliste zu entnehmen. Um eine Artenvielfalt zu erreichen sind mindestens 5 unterschiedliche heimische Straucharten, die untereinander verträglich sind, aus der Pflanzliste zu wählen. Je 200 m² ist 1 Baum II. Ordnung, je 100 m² 5 Heister und 40 Sträucher (davon mind. 10 Stk. Schieleh, 10 Stk. Hundrosen und 10 Stk. Weißdorn) in einem Abstand von ca. 1,50 m untereinander reihensetzt anzupflanzen. Hinsichtlich der Pflanzarbeiten ist die DIN 18 916 zu beachten. Erhaltungswerte Bäume und Sträucher, die bereits in diesem Bereich wachsen, sind zu integrieren. Die Kompensationsmaßnahmen sind vom jeweiligen Grundeigentümer nach dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege weiterhin dauerhaft zu unterhalten, d. h.: Verjüngungsschnitte an den Sträuchern (20 bis 50 cm über dem Boden auf den Stock setzen) sind in Zeitabständen von 10 bis 20 Jahren an gleichzeitig jeweils max. 30 % der Sträucher durchzuführen. Verjüngungsschnitte an verschiedenen Gehölzabschnitten dürfen in Zeitabständen von nicht weniger als 3 Jahren durchgeführt werden. Im übrigen sind die Gehölze frei wachsend zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

aM2: Westlich des noch auszubauenden Verbindungsweges zwischen dem Bängser Weg und dem Neuen Weg ist der im Einmündungsbereich in den Neuen Weg vorhandene Bewuchs zu erhalten. Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche ist mit einem artenreichen von Schieleh dominierten Gehölz bewachsen. Vom jeweiligen Grundeigentümer ist der Bewuchs dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

aM3: Wie aM1, hier sind jedoch die vorhandenen Bäume und Sträucher am östlichen Wegesrand in die Maßnahme zu integrieren, soweit der Bewuchs nicht vom Ausbau der festgesetzten Verkehrsfläche betroffen ist.

aM4: Auf der im städtischen Besitz befindlichen Fläche im südöstlichen Bebauungsplangebiet sind die Maßnahmen analog der Festsetzungen nach aM1 zu entwickeln. Entsprechend der Größenverhältnisse ist die Stückzahl der Bäume und Sträucher anzupassen. Die Pflege und Unterhaltung obliegt der Stadt.

aM5: Wie aM4; hier handelt es sich jedoch um den Bereich südwestlich angrenzend an den Verbindungsweg zwischen Bängser Weg und Neuen Weg.

aM6: Auf jedem privaten Baugrundstück sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationsschichten nach DIN 18 915 und der Pflanzgrube gem. DIN 18 916 jeweils 2 standortgerechte heimische (oder Obstbäume) nach Wahl aus der Pflanzliste vom Grundstückseigentümer zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Hochstammabstände sind mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20 anzupflanzen. Die Bäume sind durch Verankerungen vor Beschädigungen zu schützen. Die Bäume sind vom jeweiligen Grundeigentümer nach einer vierjährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege weiterhin dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Wahlweise können auch aus der Pflanzliste zwei Obstbaumhochstämme der Sortierung 10/12 nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenverbesserung nach DIN 18 915 und Erstellung entsprechender Schutzmaßnahmen angepflanzt werden. Die Obstbäume sind vom jeweiligen Grundeigentümer nach einer dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

3) Allgemeine Festsetzungen für Pflanzung, Unterhaltung und Ersatz von Gehölzen:
Die Bestimmungen dieses Abschnitts gelten, soweit die konkreten Festsetzungen auf den Flächen aM1 bis aM6 nichts anderes bestimmen.
Für die Bepflanzung sind Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste in den folgenden Größen und Qualitäten zu verwenden:
Sträucher, 2 mal verpflanzt, in einer Mindestgröße von 100 bis 125 cm, Bäume I. Ordnung, Hochstammabstände, Stammumfang 18/20 cm, Bäume II. Ordnung, Hochstammabstände, Stammumfang 16/18 cm, Obststammabstände, Hochstammabstände, Stammumfang 10/12 cm.
Die Pflanzungen der Sträucher sind im Verband von 1,5 m x 1,5 m reihensetzt vorzunehmen. Es sind mindestens 5 unterschiedliche Straucharten anzupflanzen.
Weißdorn, Heckenkirsche, Schieleh, Hundrose und Traubenholunder sind in Trupps von mindestens 10 Stk. je Strauchart zu pflanzen. Haselnuss, Schwarzer Holunder und Schneeball sind einzeln oder in kleinen Trupps von maximal 5 Stk. je Strauchart zu pflanzen. Für die Pflanzungen von Gebüsch und Hecken sind zu verwenden: 25 % Schieleh, 25 % Hundrose, 25 % Weißdorn, übrige 1 bis 5 % nach Wahl.
Der Gehölzbestand sowie die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Ausfälle von mehr als 25 % an Sträuchern sind zu ersetzen. Verjüngungsschnitte an Sträuchern (20 bis 50 cm über dem Boden auf den Stock setzen) sind, sofern auf Grund Verlichtung durch Überalterung erforderlich, in Zeitabständen von 10 bis 20 Jahren oder mehr Jahren an gleichzeitig max. 30 % der Sträucher durchzuführen. Verjüngungsschnitte an verschiedenen Gehölzabschnitten dürfen lediglich in Zeitabschnitten von nicht weniger als 3 Jahren durchgeführt werden. Im übrigen sind die Gehölze frei wachsend zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Im übrigen sind die Pflanzungen von Bäumen sind durch Anbindung zu sichern. Obstbäume sind in Abständen von 8 - 12 m zueinander zu pflanzen.

4) Beim Ausbau des Verbindungsweges (Mischverkehrsfläche) sind überwiegend westlich der Straße innerhalb der Fläche für Straßenbegleitgrün einzelne vorhandene Gehölzbestände so weit wie möglich zu erhalten. Die Zufahrtsmöglichkeiten zu den westlich gelegenen Baugrundstücken sind innerhalb des Straßenbegleitgrüns zulässig.

D. Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

- Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Flurgrenze
- Flur 3 Flurnummer
- 587 Flurstücksnummer
- 26.05 Eingemessene Höhenpunkte
- Vorhandene Gebäude
- Vorhandener eingemessener Baum
- Vorhandener Zaun
- — — empfohlene Grundstücksgrenze

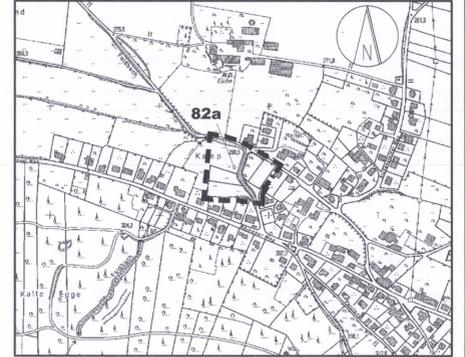
Bemerkung: Die im Bebauungsplan für den Bestand verwendeten Zeichen und Signaluren entsprechen, soweit nicht besonders dargestellt, den Zeichenvorschriften für vermessungstechnische Karten und Risse in Nordrhein-Westfalen.

E. Nachrichtlich

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 Museum für Archäologie/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 NRW).

Aus folgender Pflanzliste sind zu wählen:

| | |
|--------------------------|--|
| Bäume I. Ordnung | - Rotbuche - Gewöhnliche Eiche - Traubeneiche - Stieleiche |
| Bäume II. Ordnung | - Feldahorn - Bergahorn - Hänge-Birke - Hainbuche - Hölzchen - Vogelsirische, Wildkirische - Wildorn - Eberesche |
| Sträucher | - Haselnuss - Zweig, Weißdorn - Eingr. Weißdorn - Rote Heckenkirsche - Schieleh - Hundrose - Schwarzer Holunder - Traubenholunder - Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball |
| Obstbäume | - Apfel - Birnen: Liebling - Doppelapfel - Philippsbirne - Gelber Edelapfel - Gute Graue - Köstl. Aus Charneu - Neue Poiteau - Spätköbe (West-Glockenbirne) |
| Kirschen: | - Rote Knorpelkirsche - Große Schwarze Knorpelkirsche - Gelber Knorpelkirsche - Hedelfinger Riesenkirsche - Köstl. Aus Charneu - Kessels Frühe Herzkirsche - alle gängigen Sorten |
| Pflaumen: | - Große Grüne Renetide - Hauszwetsche (Großfruchtiger Typ) - Wangenheimer Frühzwetsche |



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. 1991 I S. 58).
Die Darstellung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Der Bürgermeister im Auftrage
S. J. A.

Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 19.06.01 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.02.03 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht.

Der Bürgermeister in Vertretung
M. J.
Beigeordneter

Frühzeitige Beteiligung
Die Bürger sind gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig von der Stadt über die Planung unterrichtet worden. Die von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Der Bürgermeister in Vertretung
M. J.
Beigeordneter

Billigungs- u. Auslegungsbeschluss
Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr hat am 04.02.03 diesen Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ausschussvorsitzender
H. J.
Schriftführer

Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der überarbeitete Planentwurf wurde vom Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr am 27.11.07 gebilligt.

Der Bürgermeister im Auftrage
S. J. A.
Planungsamtsleiter

Auslegung
Die öffentliche Auslegung wurde im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises am 21.02.03 bekannt gemacht.
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.03.03 bis 11.04.03 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Der Bürgermeister in Vertretung
M. J.
Beigeordneter

Erneute Auslegung
Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 17.03.08 durch Anschlag an der Bekanntmachungstafel der Stadt Hemer für die Dauer von mindestens einer Woche bekannt gemacht.
Der Entwurf dieses Bebauungsplans und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.04.08 bis 09.05.08 einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.

Der Bürgermeister im Auftrage
S. J. A.
Planungsamtsleiter

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Hemer hat diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am 24.06.08 als Satzung beschlossen.

Hemer, den 25.06.2008
Der Bürgermeister
M. J.

Bekanntmachung - Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde am 14.07.08 durch Anschlag an der Bekanntmachungstafel der Stadt Hemer für die Dauer von mindestens einer Woche gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Hemer, den 15.7.08
Der Bürgermeister
M. J.

Der Plan wurde am 18.03.2009 erneut bekannt gemacht.

Hemer

Bebauungsplan Nr. 82a

"Brockhausen"

Maßstab 1 : 500