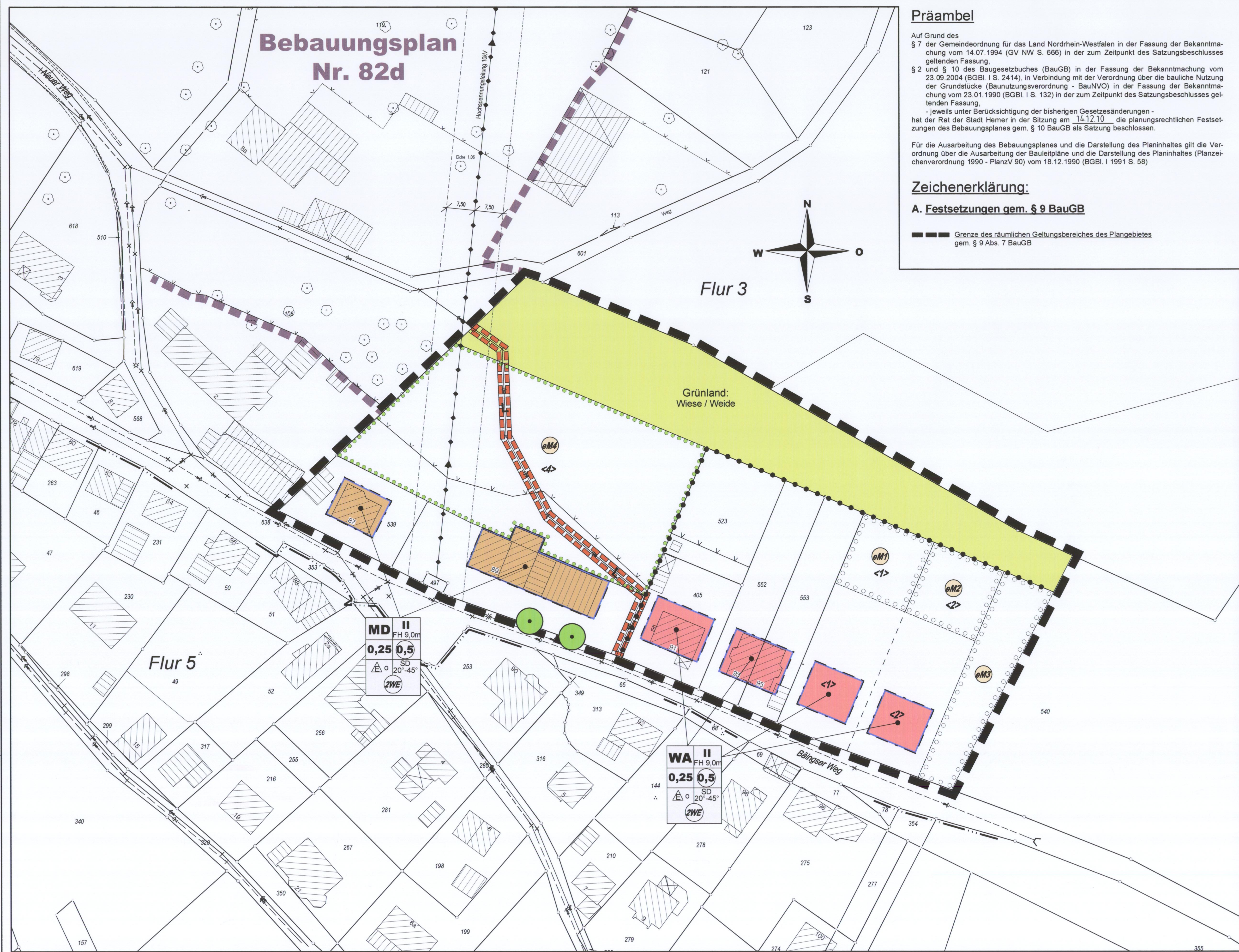




Präambel

Auf Grund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, § 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 (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, - jeweils unter Berücksichtigung der bisherigen Gesetzesänderungen - hat der Rat der Stadt Hemer in der Sitzung am 14.12.10 die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes und die Darstellung des Planinhaltes gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Zeichenerklärung:

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes gem. § 9 Abs. 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 Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben,
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 des Bebauungsplanes.

MD

Dorfgebiet gem. § 5 (2) BauNVO

Zulässig sind:

- 1) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- 2) Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
- 3) sonstige Wohngebäude,
- 4) Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- 5) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die entsprechend § 5 (2) Nr. 6 - 9 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

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

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

0,25

Grundflächenzahl (GRZ)

0,5

Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO

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

O

offene Bauweise

A

nur Einzelhäuser zulässig (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 1)

B

Baugrenze

C

Überbaubare Grundstücksfläche

D

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

ZWE

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

5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen gem. § 9 (1) 13 BauGB

oberirdische Freileitung mit von Bebauung freizuhaltendem Sicherheitsabstand

6. Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB

E

Grünland: Weide / Wiese

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB

F

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- privat -
- Diese Fläche ist nicht Bestandteil der für die Grund- und Geschossflächenzahl maßgebenden Grundstücksfläche

G

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

H

Kompensationsmaßnahmen (Beschreibung siehe textliche Festsetzung Nr. 2)

I

Erhalten von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

8. Sonstige Planzeichen

J

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) 21 BauGB zu Gunsten der Erschließungsträger (Ver- und Entsorgungsträger) und Anlieger
- Die Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten -

K

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (WA / MD) gem. § 1 (4) BauNVO

L

Zuordnung:
Den mit spitzen Klammern durchnummerierten Baufeldern <1> und <2> sind die gleichnummierten Kompensationsflächen <1> und <2> zugeordnet. Die Kompensationsflächen <3> und <4> sind großräumig jeweils zur Hälfte den Baufeldern <1> und <2> zugeordnet.

B. Vorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Gestaltungsvorschriften (§ 86 BauONW)

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.

20°-45°

Dachneigung

C. Textliche Festsetzungen gem. BauGB

1) Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird in den Einzelhäusern (E) mit maximal 2 Wohnungen festgesetzt, wobei die zweite Wohnung den Charakter einer Einliegerwohnung aufweisen muss und flächenmäßig der Hauptwohneinheit untergeordnet (max. 50 % der Wohnfläche der Hauptwohnung) ist
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

2) Textliche Festsetzungen zu Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a+b BauGB

eM1:

Die Kompensationsfläche <1> ist dem Baufeld <1> zugeordnet. Als Kompensationsmaßnahme (eM1) ist vom derzeitigen Grundstückseigentümer auf der Fläche eine Obstwiese/-weide zu entwickeln.

eM2:

Die Kompensationsfläche <2> ist dem Baufeld <2> zugeordnet. Als Kompensationsmaßnahme (eM2) ist vom derzeitigen Grundstückseigentümer auf der Fläche eine Obstwiese/-weide zu entwickeln. Die nachfolgende allgemeine textliche Festsetzung Nr. 3 für Pflanzung, Unterhaltung und Ersatz von Gehölzen und die Pflanzliste sind zu beachten.

eM3:

Die Kompensationsfläche ist vom derzeitigen Grundstückseigentümer als Obstwiese/-weide zu entwickeln. Die nachfolgende allgemeine textliche Festsetzung Nr. 3 für Pflanzung, Unterhaltung und Ersatz von Gehölzen und die Pflanzliste sind zu beachten.

eM4:

Die Kompensationsfläche ist vom derzeitigen Grundstückseigentümer als Obstwiese/-weide zu entwickeln. Die nachfolgende allgemeine textliche Festsetzung Nr. 3 für Pflanzung, Unterhaltung und Ersatz von Gehölzen und die Pflanzliste sind zu beachten.

eM1 + eM2 + eM3 + eM4:

Die neu angelegten Obstwiesen/-weiden sind auf Dauer zu erhalten und nach folgenden Grundsätzen zu bewirtschaften, zu pflegen und zu entwickeln:

Das Grünland ist ungedüngt zu belassen. Die Verwendung von Bioziden ist nicht zulässig. Bei Nutzung als Wiese ist die Mahdhäufigkeit auf max. 1 - 2 Schnitte pro Jahr zu beschränken. Bei Nutzung als Weide oder Mahwiese ist die Viehbesatzstärke im Jahresdurchschnitt auf max. 2,0 GVZ/ha zu beschränken. Die nachfolgende allgemeine Festsetzung für Pflanzung, Unterhaltung und Ersatz von Gehölzen und die Pflanzliste sind zu beachten.

3) Allgemeine Festsetzungen für Pflanzung, Unterhaltung und Ersatz von Gehölzen:

Für die Bepflanzung sind Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste in den folgenden Größen und Qualitäten zu verwenden:

Je 100 m² ist ein Obsthochstammbaum zu pflanzen mit einem Stammumfang von 7 - 10 cm. Obstbäume sind in Abständen von 8 - 10 m zueinander zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Je angefangene 200 m² Obstbaumbestand ist ein Strauch oder eine Strauchgruppe zu pflanzen. Angelegt werden 2-mal verpflanzte Sträucher in der Mindestgröße 100 - 125 cm. Die Sträucher sind einzeln oder in kleineren Gruppen von bis zu 3 Sträuchern je Gruppe in die Obstbaumbestände einzustreuen, wobei insgesamt mindestens 5 unterschiedliche Straucharten zu verwenden sind.

Auf den Flächen eM1, 2 und 3 sind jeweils 1 Schnittgut-/Reisighaufen, auf der Fläche eM4 mindestens 3 derartige Totholzhaufen anzulegen.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Verjüngungsschnitte an den Sträuchern sind in Zeitabständen von 10 - 20 Jahren zulässig. Im Übrigen sind die Sträucher frei wachsend zu erhalten. Die Gehölze sind vor Schäden durch Vieh oder Wild zu schützen. Die Bäume sind durch Anbindung zu sichern.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in der 1. Pflanzperiode nach Fertigstellung des 1. Bauvorhabens vom derzeitigen Grundstückseigentümer umzusetzen. Im Falle einer Grundstücksveräußerung verpflichtet sich der derzeitige Eigentümer, die Pflanzverpflichtungen vertraglich (Kaufvertrag) an seinen Rechtsnachfolger zu übertragen.

4) Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung ist gemäß § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) Niederschlagswasser von Grundstücken vor Ort zu versickern, zu verniesen oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Aufgrund des vorhandenen Trennsystems ist es wirtschaftlich angeraten, einen Anschluss der Niederschlagswasserableitung an das vorhandene System vorzunehmen.

Einer Versickerung, Vernieselung oder Einleitung des auf privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswasser in ein ortsnahes Gewässer steht nichts im Wege, wenn die Eignung der vorgesehenen Art und Weise der Beseitigung ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit im Einzelfall gutachterlich nachgewiesen wird. Einzelheiten werden im Bauantragsverfahren geregelt. Im Übrigen gilt die örtliche Abwassersatzung der Stadt Hemer.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird über die belebte Bodenschicht unmittelbar dem Untergrund zugeführt.

Die Abwassersatzung der Stadt Hemer ist zu beachten.

D. Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

M

Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein

N

Flurgrenze

O

Eingemessene Höhenpunkte

P

Vorhandene Gebäude

Q

Vorhandener eingemessener Baum

R

Vorhandener Zaun

E. Nachrichtlich

1) Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfundamente aber auch Veränderungen und Verformungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02781 / 93750; Fax: 02781 / 2466) 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) Telekommunikation, Ver- und Entsorgungsträger

Zur Sicherstellung der Koordinierung mit der Baumaßnahmen anderer Leitungsträger (Strom, Wasser, etc.) ist bei der Realisierung des Bebauungsplanes, Beginn und Ablauf der Maßnahmen der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Siegen, BBN, HA, Lütkenheiderstr. 6, 59099 Hagen, so früh wie möglich, mindestens jedoch 10 Monate vorher, schriftlich anzuzeigen.

3) Ausgleichsflächen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes kann das Kompensationsdefizit für den Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Der Eingriff auf den Baufeldern wird direkt innerhalb des Plangebietes auf zugeordneten Ausgleichsflächen kompensiert. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag zur Durchführung und Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen wird mit dem derzeitigen Grundstückseigentümer vor Satzungsbeschluss getroffen.

4) 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.

5) Freileitungen

10-kV-Freileitung mit beidseitigem Schutzstreifen von je 7,5 m: Der Betrieb der im westlichen Bebauungsplangebiet Nr. 82 e verlaufenden 10-kV-Freileitung mit einem Schutzstreifen von 7,5 m Breite beidseitig zur Leitungssache muss gewährleistet sein. Im Schutzstreifenbereich der Leitung sind nur Anpflanzungsmaßnahmen zulässig, bei denen gewährleistet ist, dass der gemäß DIN VDE erforderliche Mindestabstand zu den Leiterteilen auch bei Erreichen der Endwuchshöhe von Bepflanzungen eingehalten wird. Bäume und Sträucher, auch wenn sie außerhalb des Schutzstreifens stehen und in den Schutzstreifenbereich hineinragen, müssen vom Veranlasser der Anpflanzungsmaßnahmen bzw. dem Grundstückseigentümer so niedrig gehalten, erforderlichenfalls auch entfernt werden, dass der gemäß DIN VDE erforderliche Mindestabstand zu den Leiterteilen jederzeit eingehalten wird. Sollte es erforderlich sein, bei der Durchführung von Unterhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen an der Leitung die Bepflanzung zurückzuschneiden oder zu entfernen, so ist dies ohne Ersatzzleistung zu dulden.

6) Aus folgender Pflanzliste sind zu wählen:

Sträucher

Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus laevigata	- Zweig, Weißdorn
Crataegus monogyna	- Eingr. Weißdorn
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Obstbäume

(Empfehlung standortgerechter Obstgehölze des Märkischen Kreises)

Apfel:

Bitterfelder Renette	Binnen:	Clapps Liebling	Kirschen:	Große Schwarze
Bittefelder Sämling	Doppelte	Philippabäume	Knochenkirsche	Hauszwetsche
Bohnappel	Gellert's Butterbirne	Gellert's Butterbirne	Kirsche	Hedelfinger Resen-
Dülmener Rosenapfel	Gute Graue	Gute Graue	Schneiders Spätle	Wangenhäuser Frühzwetsche
Grahams Jubiläumapfel	Jakob-Libel	Jakob-Libel	Knochenkirsche	
Hausapfel	Kaiser Wilhelm	Kaiser Wilhelm		
Jakob-Libel	Kardinal Bus	Kardinal Bus		
Kaiser Wilhelm	Rheinischer Krummstiel	Rheinische Schafnase		
Kardinal Bus	Rheinische Schafnase	Rheinische Schafnase		
Rheinischer Krummstiel	Rote Sternrenette	Rote Sternrenette		
Rheinische Schafnase	Roter Triener Weinapfel	Roter Triener Weinapfel		
Rosenbockapfel	Schöner aus Bockap	Schöner aus Bockap		
Rote Sternrenette	Schöner aus Nordhausen	Schöner aus Nordhausen		
Roter Triener Weinapfel	Winterlockenapfel	Winterlockenapfel		
Schöner aus Bockap	Winterambur	Winterambur		
Schöner aus Nordhausen				
Winterlockenapfel				
Winterambur				

Binnen:

Große Schwarze
Knochenkirsche
Hedelfinger Resen-

Kirschen:

Große Grüne Renetode
Hauszwetsche
(größtfruchtiger Typ)
Wangenhäuser Frühzwetsche

Pflaumen:

Große Grüne Renetode
Hauszwetsche
(größtfruchtiger Typ)
Wangenhäuser Frühzwetsche

Walnüsse:

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

alle gängigen Sorten

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.