

Bebauungsplan Nr. 85 "Steinbruch Edelburg"

Gemarkung: Becke
Flur: 2
Flurstücke: 430, 435, 438, 775

Maßstab 1:500



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) 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. 2141; 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) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, jeweils unter Berücksichtigung der bisherigen Gesetzesänderungen hat der Rat der Stadt Hemer in der Sitzung am 27.03.12... die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Zeichenerklärung

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 9 BauNVO

- GI 700** Industriegebiet gem. § 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 (b) Satz 1 BauNVO mit Nutzungseinschränkender Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO aufgrund des Abstandsverhältnisses (siehe untenstehende Gliederung III/700)
 - (1) Industriebetriebe dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.
 - (2) Zulässig sind
 - 1. Gewerbetriebe aller Art der Abstandsclassen III/700 (Nr. 23 bis Nr. 221) der Abstandsliste, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - 2. Tankstellen.
 - (3) Die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig. Anlagen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.

Nutzungsgliederung der GI 700
In dem Gebietsteil III/700 sind Betriebsarten und Anlagen, die gemäß des Abstandsverhältnisses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3-8804/25.1 vom 06.06.2007, MBl. NRW S. 659 ff. unter die Abstandsclassen I - II (III/700, Nr. 1 - 22) der Abstandsliste fallen, nicht zulässig.
Die Abstandsliste ist Bestandteil dieser Bebauungsplanfestsetzung. Die Liste ist als Anlage der Bebauungsplanfestsetzung beigefügt.

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

- H14m** Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO
Der oberste Gebäudeabschluss darf 14 m nicht überschreiten.
Unterer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist die festgesetzte Höhe 182,00 m über NN gemäß diesem Bebauungsplan.
Masten, Antennen, Blitzschutzanlagen, Beleuchtungen etc. sind von der Höhenbegrenzung ausgeschlossen.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Überbaubare Grundstücksflächen (siehe textliche Festsetzung B)**
Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die festgelegten Baugrenzen unter Berücksichtigung der (bzw. in Verbindung mit den) Bestimmungen der BauO NW über Abstandsflächen und Gebäudedicke.
Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauNVO bestimmt, soweit es durch die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ/GFZ) nicht eingeschränkt wird.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (siehe textliche Festsetzung B)**
- Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO**
Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

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

- Private Verkehrsfläche**
Stellplatz
- Grenze zwischen Wassergebundener Decke und Asphalttragschicht

5. Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

- Fläche für Regenrückhaltebecken
- Fließrichtung der Niederschlagsentwässerung
- Rigole

6. Flächen für Aufschüttung, Abgrabung oder die Gewinnung von Bodenschätzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17

- Flächen für Aufschüttung
- Wall
- Anprofilierung an Wall
- festgesetzte Geländeöhe in m. ü. NN

7. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen, Pflegen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b
- Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzes gem. § 9 Abs. 6 BauGB
- L Landschaftsschutzgebiet
- ND Naturdenkmal

Pflanzenliste für anzupflanzende Bäume und Sträucher

- | | |
|---------------------|----------------------|
| Bäume: | - Rotbuche |
| Fagus sylvatica | - Gem. Esche |
| Fraxinus excelsior | - Traubeneiche |
| Quercus petraea | - Stieleiche |
| Quercus robur | - Feldahorn |
| Acer campestre | - Bergahorn |
| Acer pseudoplatanus | - Hängebirke |
| Betula pendula | - Hängebirke |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Malus sylvestris | - Holzerle |
| Prunus avium | - Wildkirsche |
| Prunus pyrastier | - Wildbirne |
| Sorbus aria | - Mehlsbeere |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche |
| Sträucher: | - Roter Hartriegel |
| Cornus sanguinea | - Haselstrauch |
| Corylus avellana | - Zweigr. Weißdorn |
| Crataegus laevigata | - Eingr. Weißdorn |
| Crataegus monogyna | - Pfaffenblütchen |
| Euonymus europaeus | - Rote Heckenkirsche |
| Lonicera xylosteum | - Schlehne |
| Prunus spinosa | - Kreuzdorn |
| Rhamnus cathartica | - Hundrose |
| Rosa canina | - Schiv. Holunder |
| Sambucus nigra | - Gem. Schneeball |
| Viburnum opulus | |

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB - zugunsten der Stadt Hemer und der Feuerwehr
- Umgrenzung der für die baulichen Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erhaltlich und unwirksamhaltend sind, gem. § 9 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB

B. Textliche Festsetzungen gem. BauGB

Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen, Stellplätze und Lagerplätze
Stellplätze dürfen im Baugelände auch außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.
Die Verortung des Baugeländes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.
Offene Lagerplätze und Lagerstelllagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen erlaubt.

C. Vorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 61a LWG)
Das anfallende Niederschlagswasser aus den Bereichen der Dachflächen und versiegelten Lagerflächen wird über die Rigole zur Versickerung eingebracht. Überschüssige Wassermengen werden in das Regenrückhaltebecken eingeleitet. Der Überlauf des Regenrückhaltebeckens geht in den Bach "Oese". Die Abwasserung der Stadt Hemer ist zu beachten.

D. Sonstige Darstellungen

- vorh. Flurstücksgrenze
- 435 Flurstücksnummer
- vorh. Geländehöhe in m. ü. NN
- vorh. Böschung
- vorh. Gebäude mit Hausnr.
- alter Wasserspeicher
- Weg örtlich vorhandener Weg
- Begrenzung zwischen Photovoltaik und Dachbegrenzung

E. Nachrichtlich

- Schutz von Bodendenkmälern**
Bei Bodeneröffnungen können Bodendenkmälern (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmälern, z. B. Mauern, alte Gräber, Einzelruhe, aber auch Veränderungen und Verfallerscheinungen in der natürlichen Bodenschicht und/oder planischer Lebensweise geodätischer Zeit) entdeckt werden.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Ope - unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.
Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Denkmalschutzgesetz NW).
- Höhlen**
Bei der Bauwerkgründung ist zu ermitteln, ob im Untergrund Hohlräume vorhanden sind. Im Rahmen des Nachweises der Tragfähigkeit des Bodens ist dies besonders zu berücksichtigen. Sofern bei Ausschüttungen Hohlräume entdeckt werden, sind die Baubeteiligten sofort einzustellen und die weitere Vorgehensweise mit der Stadt abzustimmen.
- Alliasten**
Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine Alliastelle, die im Alliastellenkatalog des Märkischen Kreises geführt wird (Nr. 04/17).
Die Lage dieser Fläche ist im Bebauungsplan entsprechend mit X X X gekennzeichnet. Eine Unterkerbung von Gebäuden ist in diesem Bereich ausgeschlossen.
Sollte bei Erdarbeiten farblich oder geruchlich Veränderungen im Boden festgestellt werden, ist ein Fachingenieur für Bodenerkundung und/oder Gefährdungsabschätzung einzuschalten. Der Märkische Kreis, Fachamt 45 "Arbeitskreis, Bodenschutz und Wasserbau" ist unverzüglich zu informieren.
- Schallschutz / Schallimmissionen**
Zur schallschichtlichen Beurteilung der zukünftigen Nutzung wurde eine Geräuschimmissionsprognose (Stand: 14.01.2010) durch das Ing.-Büro für Akustik und Lärmimmissionschutz Peter Buchholz aus Hagen erstellt. Das Gutachten kann im Amt für Planen, Bauen und Verkehr der Stadt Hemer eingesehen werden.
- Hydrogeologisches Gutachten**
Eine hydrogeologische Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes (Stand: Mai 2010) wurde durch das Ing.-Büro Brauckmann aus Fröndenberg erstellt. Das Gutachten kann im Amt für Planen, Bauen und Verkehr der Stadt Hemer eingesehen werden.
- Archäologische Prüfung**
Eine archäologische Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 85 "Steinbruch Edelburg" (Stand: 05.09.2010) wurde durch das Fachbüro Stelzig aus Soest erstellt. Das Gutachten kann im Amt für Planen, Bauen und Verkehr der Stadt Hemer eingesehen werden.
- Hinweise zum Geotop GK - 4512 - 0001 (Naturdenkmal "Steinbruch Hemer")**
Die Hinweise des Geologischen Dienstes NRW zum angrenzenden Geotop GK - 4512 - 0001 (Naturdenkmal "Steinbruch Edelburg") sind der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 85 "Steinbruch Edelburg" auf den Seiten 14 und 15 zu entnehmen.
- Maßnahmen zur Eingriffsminderung**
Der Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 85 "Steinbruch Edelburg" ist, enthält im Kapitel 5.2.1 eine Liste von Maßnahmen zur Eingriffsminderung. Die Maßnahmen M 1 - M 11 sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten.

Plangrundlage
Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV 00) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 04.02.2009 überein. Die Darstellung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
10.02.2012
Gemeinsamer Ver.-Ing.

Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 17.09.2009 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.11.2009 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht.
Der Bürgermeister
19
Hemer
10
Der Bürgermeister
19
Hemer
10

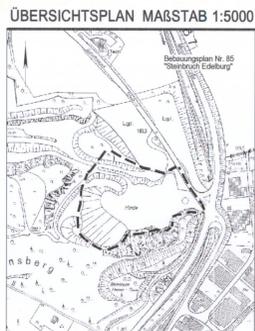
Frühzeitige Beteiligung
Die Bürger sind gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig von der Stadt über die Planung unterrichtet worden. Die von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.
Der Bürgermeister
19
Hemer
10
Der Bürgermeister
19
Hemer
10

Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 18.12.11 diesen Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der Bürgermeister
19
Hemer
10
Der Bürgermeister
19
Hemer
10

Auslegung
Die öffentliche Auslegung wurde am 14.12.11 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.12.11 bis 22.01.12 einschließlich öffentlich ausgestellt.
Der Bürgermeister
19
Hemer
10
Der Bürgermeister
19
Hemer
10

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Hemer hat diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am 21.03.12 als Satzung beschlossen.
Hemer, den 30.03.2012
Der Bürgermeister
19
Hemer
10
Der Bürgermeister
19
Hemer
10

Bekanntmachung - Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde am 13.04.12 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
Hemer, den 15.04.2012
Der Bürgermeister
19
Hemer
10
Der Bürgermeister
19
Hemer
10



Hemer
Bebauungsplan Nr. 85
"Steinbruch Edelburg"
Maßstab 1 : 500

Angefertigt:
HÜLTER
ARCHITECTEN INGENIEURE

BERLINER STR. 74 A 5875 HEMER
POSTFACH 119 5882 HEMER
TELEFON: 02372 94014
TELEFAX: 02372 94012 25
INFO@HULTER-ARCHITECTENDE