



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), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359), 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 31.10.06 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. 7 BauGB

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

|| Anzahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO -als Obergrenze-

2. Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

3. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Fläche für Gemeinbedarf

Zweckbestimmung: Feuerwehrrätehaus (integriert mit Dorfgemeinschaftshaus)

Dorfgemeinschaftshaus (integriert mit Feuerwehrrätehaus)

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

öffentliche Parkfläche (Wanderparkplatz)

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Zweckbestimmung: - Wasser - (Pumpstation)

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

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: - öffentliche Parkanlage-: Parkanlage mit Grillplatz und Ruhebänken (siehe textliche Festsetzung Nr. 3 und Pflanzliste)

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzung Nr. 1).

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)

B. Vorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dachfläche des Feuerwehrrätehauses mit integriertem Dorfgemeinschaftshaus sowie der befestigten Fläche wird dem Heppingsser Bach zugeleitet. Für die Bacheinleitung ist eine Einleitungsenehmigung nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. Die Empfehlungen des hydrogeologischen Gutachtens sind zu beachten. Weitere Einzelheiten sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Das anfallende Niederschlagswasser auf der öffentlichen Grünfläche wird über die belebte Bodenzone unmittelbar dem Untergrund zugeführt.

Die Abwassersatzung der Stadt Hemer ist zu beachten.

C. Textliche Festsetzungen gem. BauGB

1) Die Vegetation und Struktur in der Fläche M1 der Böschung entlang des Heppingsser Baches sind zu erhalten. Erforderliche Gewässerunterhaltungsmaßnahmen gemäß Richtlinie für naturnahe Unterhaltung und naturnahen Ausbau der Fließgewässer in NRW (Blaue Richtlinie) in der jeweils geltenden Fassung sind gemäß den Anforderungen der Blauen Richtlinie durchzuführen.

2) Die Vegetation in der Fläche M2 der Heckenbepflanzung am Wanderparkplatz ist zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Abgängige Gehölze sind durch artgleiche Gehölze (Haselnuss, Roter Hartriegel) zu ersetzen. Verkehrssicherungsmaßnahmen auf dieser Fläche sind zulässig.

3) Die Fläche der öffentlichen Parkanlage ist in der derzeitigen Ausprägung zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Hier sind standortgerechte Gehölze aus der in der Legende unter Punkt E Nr. 9) aufgeführten Pflanzliste zu wählen.

4) Zuordnungsfestsetzung:

Dem Bebauungsplan sind Flächen des städtischen Ökotoptes zugeordnet. Die einzelnen zugeordneten Flurstücke sind dem Bebauungsplan Nr. 87 „Ispei“ als Anhang beigelegt.

D. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

HQ 100-Linie Bereich der nachrichtlichen Darstellung: Durch Gutachten festgestellte Hochwasserlinie (Überschwemmungsbereich)

E. Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Flurgrenze

Flurnummer

Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

Eingemessene Höhenpunkte mit Meterangabe über NN

Vorhandener eingemessener Baum

vorhandener Zaun

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.

E. Hinweise:

1) Hydrologie

Ein hydrogeologisches Gutachten vom Juni 2006 über die Hochwassertechnische Berechnung zum Heppingsser Bach im Bebauungsplanbereich wurde durch das Büro IRP, Rademacher und Partner GmbH aus Hagen, erstellt. Auszüge aus diesem Gutachten sind in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Die ermittelte Hochwasserlinie (HQ 100) ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Das Gutachten kann im Amt für Planen, Bauen und Verkehr der Stadt Hemer eingesehen werden.

2) Bodendenkmäler

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 Entdeckungsorte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 14 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 Forschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 15 Abs. 4 DSchG NRW).

3) Telekommunikation, Ver- und Entsorgungsträger

Zur Sicherstellung der Koordinierung mit dem Baubeginn des Feuerwehrrätehauses mit integriertem Dorfgemeinschaftshaus und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger (Strom, Wasser, Gas 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.

4) Schallschutz

Zur schalltechnischen Beurteilung der Nutzung eines Feuerwehrrätehauses mit Dorfgemeinschaftshaus wurde das Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Peter Buchholz aus Hagen beauftragt ein Schallschutzgutachten zu erstellen. Auszüge aus dem Gutachten sind in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Das Gutachten kann im Amt für Planen, Bauen und Verkehr der Stadt Hemer eingesehen werden.

5) Gewässerökologie

Zur Gewässersituation in Hemer wurde 1990 ein Gutachten mit dem Titel: Ökologische Konzeption zur Renaturierung der Oese im Stadtgebiet von Hemer erstellt. Die beauftragten Gutachter waren die Herren Dr. Brunken und Dr. Peiz, Offenbach. Soweit den Bebauungsplan betreffend relevante Aussagen zum Heppingsser Bach gemacht werden, sind diese Auszugsweise in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Das Gutachten kann im Amt für Planen, Bauen und Verkehr der Stadt Hemer eingesehen werden.

6) Luftqualität

Zur Ermittlung der Luftqualität in Hemer mit Flechten als Bioindikatoren wurde 1990 von der Stadt Hemer ein Gutachten in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten wurde vom Rheinisch-Westfälischer Technischer Überwachungs-Verein e.V. erstellt. Soweit Aussagen zum Bebauungsplanbereich getroffen wurden, sind diese Auszugsweise in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Das Gutachten kann im Amt für Planen, Bauen und Verkehr der Stadt Hemer eingesehen werden.

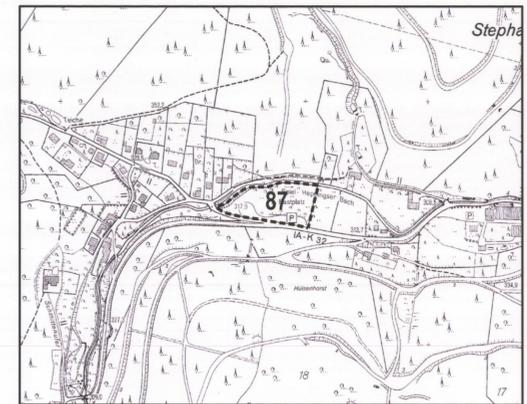
7) Klima
Zur Beurteilung der Klimasituation in der Stadt Hemer wurde 1997 ein Gutachten in Auftrag gegeben. Der Deutsche Wetterdienst (DWD) erstellte dieses Gutachten zur Klimauntersuchung im Bereich der Stadt Hemer. Soweit Aussagen zum Bebauungsplan gemacht werden, sind diese Auszugsweise in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Das Gutachten kann im Amt für Planen, Bauen und Verkehr der Stadt Hemer eingesehen werden.

8) Ausgleichsflächen
Innerhalb des Bebauungsplangebietes kann das Kompensationsdefizit für den Eingriff in Natur und Landschaft nicht ausgeglichen werden. Die Differenz an Ökopunkten wird durch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes egalisiert.

9) Pflanzliste
Aus folgender Pflanzliste sind zu wählen:

Bäume	
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Gewöhnliche Esche
Prunus avium	- Wildkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Alnus glutinosa	- Roterle

Sträucher	
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus monogyna	- Eingr. Weißdorn
Prunus spinosa	- Schlehe



Plangrundlage
Der Bebauungsplan wurde auf der amtlichen Grundlage der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) erstellt.

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 4 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58). Die Darstellung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Der Bürgermeister Im Auftrage
Planungsleiter

Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 21.03.06 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.04.06 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht.

Der Bürgermeister Im Auftrage
Planungsleiter

Frühzeitige Beteiligung
Die Bürger sind gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig 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
Planungsleiter

Billigungs- u. Auslegungsbeschluss
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 11.07.06 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 04.08.06 bekannt gemacht. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.08.06 bis 15.09.06 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Der Bürgermeister Im Auftrage
Planungsleiter

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Hemer hat diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am 31.10.06 als Satzung beschlossen.

Hemer, den 13.11.2006
Bürgermeister
Schriftführer

Bekanntmachung - Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde am 16.03.07 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Hemer, den 13.09.2007
Der Bürgermeister
Schriftführer

STADT HEMER

Bebauungsplan Nr. 87

"Ispei"

Maßstab 1 : 500