



Präambel

Auf Grund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1964 (GV. NW S. 665) § 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 (BauNutzungsverordnung - 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 27.02.09 die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes und die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanzV 90).

Zeichenerklärung:

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes gem. § 9 Abs. 1 BauGB
- Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
 - Schule
 - Kulturforum mit Himmelspiegel einschl. Gemeinschaftsstplätze
 - Kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Entree Landesgartenschau
- Kerngebiet gem. § 7 BauNVO
 - Folgende Nutzungen oder Anlagen sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig: Nutzungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 (Tankstellen)
 - Anlagen nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 - hier jedoch allein die Vergnügungsstätten - können gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt nicht für Spielhallen und die Schaustellung von Personen (z.B. Strip, Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen mit sexuellem Hintergrund), Einrichtungen dieser Art sind in diesem Gebiet nicht zulässig.
 - Anlagen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 (Sonstige Wohnungen) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise in den Dachgeschossen zulässig, wenn die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind.
 - Anlagen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.
 - Anlagen nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

- 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB
- 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - 1,0 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO -als Obergrenze-
 - 3,0 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO -als Obergrenze-
 - III Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO -als Höchstmaß-
 - III-V Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO -als Mindest- und Höchstmaß-
 - III Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO -zwingend-
- 3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - o Offene Bauweise
 - g Geschlossene Bauweise
- 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO (siehe textliche Festsetzung B 1.1)
 - Nicht überbaubare Grundstücksfläche (siehe textliche Festsetzung B 1.1 + B 1.2)
 - Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 5. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächenaufteilung -nachrichtlich-
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (siehe textliche Festsetzung B 1.3)
 - Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
 - Straßenbegrenzungslinie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Die vorgesehenen Grünstreifen innerhalb und an den Verkehrsflächen sind mit Bäumen, Sträuchern, Blumen, Rasen u.a. nach Vorgabe der Landesgartenschauplanung zu bepflanzen bzw. einzusäen.
 - Lärmschutzwand gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - Höhe = 2,00 m + 1,00 m 45° Krümmung über Fahrhöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. B 1.4)
- 6. Abwasserbeseitigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
 - Flächen für Abwasserbeseitigung
 - Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- 7. Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB (siehe textliche Festsetzung B 2.1)

8. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: LGS (= Landesgartenschau) (siehe auch textliche Festsetzung B 3.1)
- Parkanlage
- Private Grünfläche
- Zweckbestimmung: Grünanlage (siehe auch textliche Festsetzung B 3.2)

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen bzw. mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a bzw. b BauGB
 - Anpflanzen: Bäumen
 - Erhaltung: Sträucher
 - Bäume
 - Sträucher
- Sonstige Planzeichen
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Stadt, der Anlagen und der Erschließungsträger: Kanal, Wasser, Strom, Gas, Telefon u.a.
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB (siehe textliche Festsetzung B 3.4)
 - Zweckbestimmung: Stellplätze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

B. Textliche Festsetzungen gem. BauGB

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - 1.1 Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze
 - Stellplätze dürfen im Baugelände außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Carports sind im Baugelände nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Die der Veranlagung des Baugeländes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt auch für fernmelde-technische Nebenanlagen.
 - 1.2 Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
 - Vorhandene Bepflanzungen sind vom Grundstückseigentümer zu pflegen und zu erhalten. Die zusätzliche Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern, Blumen, Rasen u.a. ist nach Vorgabe der Landesgartenschauplanung vorzunehmen, zu pflegen und zu erhalten.
 - 1.3 Parkplatz (temporär)
 - Die festgesetzte Nutzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz wird gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig. Demnach hat die Festsetzung Gültigkeit bis der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 92 „Wohnquartier an den Stadterassen“ rechtzeitig wird. Als Folgeanwendung wird entsprechend den Zielen der Flächennutzungsplanung eine Wohnbauanwendung festgeschrieben.
 - 1.4 Lärmschutzwand (LSW)
 - Die festgesetzte und im Lärmschutzgutachten positionierte Lärmschutzwand mit einer vertikalen Höhe von 2,00 m plus einem 1,00 m Krümmung über Fahrhöhe hin muss nach DIN ISO 9613-2 mind. eine flächenbezogene Masse von 10 kg/m² aufweisen. Die Höhenfestsetzung ist als Mindestmaß über Fahrhöhe anzunehmen. Zumindest gleichwertiger aktiver Lärmschutz ist zulässig.
 - Bei einer LSW-Unterbrechung aus verkehrstechnischer Sicht sind an den dadurch betroffenen Gebäudesseiten gegebenenfalls auch zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Ein gutachterlicher Nachweis ist hierfür erforderlich.
- 2. Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
 - 2.1 Beseitigung
 - a) überbaute Flächen - Dachflächen neuer Gebäude
 - Zur Niederschlagswasserbeseitigung sind nur Anlagen zulässig, die eine Versickerung über die belebte Bodenzone ermöglichen, d.h. es kommen ausschließlich Mulden oder Mulden-Rigolen-Systeme in Frage. Der Abstand der Sohle der Versickerungsanlage zur Oberkante des devonischen Festgesteins (Kalkstein bzw. Tonstein) muss mindestens 1,0 m betragen. In Bereichen, wo dieser Mindestabstand nicht gewährleistet ist, ist der Bau einer Versickerungsanlage nicht zulässig.
 - Die Vorlage bauvorhabenbezogener Versickerungsgutachten ist erforderlich.
 - b) überbaute Flächen - Dachflächen vorhandener Gebäude
 - Die Niederschlagswasserbeseitigung für bereits bestehende Gebäude ist unverändert beizubehalten.
 - c) befestigte Flächen
 - Die Entlassung der Niederschlagswasser der befestigten Hof-, Platz und Ausstellflächen sind in die Mischwasserkanalisation einzuleiten.
 - d) Straßenflächen neuer Straßen
 - Eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers muss über die Mischwasserkanalisation erfolgen.
 - e) Straßenflächen vorh. Straßen
 - Die vorhandene Entwässerung für verbleibende Straßenflächen ist unverändert beizubehalten.
 - f) Wegflächen
 - Die Entwässerung der Wegflächen für die LGS hat durch eine Versickerung über die belebte Bodenzone im angrenzenden, unbefestigten Randbereich zu erfolgen.
 - Hinweis: Die Abwasserentsorgung der Stadt Hemer ist zu beachten.
- 3. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - 3.1 Grünflächen: Wege, Stützmauern und Gestaltungselemente
 - Die Erschließungswege, Stützmauern und Gestaltungselemente für die Landesgartenschau sind Bestandteile der Grünflächenfestsetzung.
 - 3.2 Grünflächen: Bepflanzung
 - Grünflächen sind von Bepflanzung freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind Lärmschutzwände sowie genehmigungsfreier Vorhaben nach § 65 BauGB NW.
 - 3.3 Grünflächen: Bepflanzung
 - Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind vom Grundstückseigentümer zu erhalten und zu pflegen. Die vorgesehenen Grünflächen sind, soweit sie für die Landesgartenschau relevant sind, mit Bäumen, Sträuchern, Blumen, Rasen u.a. nach Vorgabe der Landesgartenschauplanung zu bepflanzen bzw. einzusäen, zu pflegen und zu erhalten.
 - 3.4 Gemeinschaftsstplätze: Bepflanzung
 - Die Gemeinschaftsstplätze auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind nach Vorgabe der Landesgartenschauplanung mit Bäumen zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
 - 4. Externe Ausgleichsmaßnahmen
 - a) Die durch Sturm geschädigten Fichten-Waldflächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.
 - b) Die durch Sturm geschädigten Fichten-Waldflächen sind mit heimischen Laubböschungspflanzen (Buche) aufzuforsten.

5. Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

Die Stadt Hemer wird auf den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Flächen die in der Ausgleichsrichtlinien genannten Maßnahmen durchzuführen, so dass der ermittelte Kompensationsbedarf außerhalb des Plangebietes ausgeglichen wird.

(siehe Kompensationsbilanz im Umweltbericht als Teil der Begründung)

Kompensations	Flur	Flurstück	Fläche gesamt	Fläche anteilig	Eigentümer
Deilinghofen	10	128	23.853 qm	-	Stadt Hemer
Deilinghofen	10	160	18.511 qm	-	Stadt Hemer
Deilinghofen	10	86	10.213 qm	-	Stadt Hemer
Deilinghofen	10	101	7.426 qm	-	Stadt Hemer
Deilinghofen	10	105	7.819 qm	-	Stadt Hemer
Deilinghofen	10	59	16.110 qm	-	Stadt Hemer
			gesamt:	83.932 qm	

Die vorgenannten Flächen und die darauf durchzuführenden unter 4. a) bzw. b) beschriebenen externen Ausgleichsmaßnahmen werden den Einflurstücknummern dieses Bebauungsplanes anteilig zugeordnet.

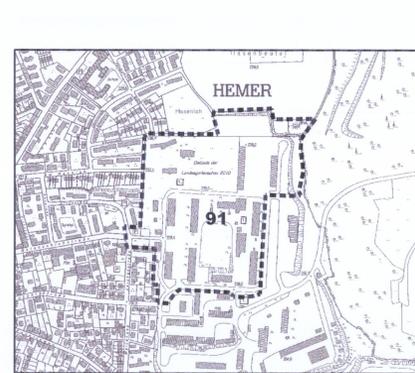
Die Zuordnungsfestsetzung ist in ihrer Gültigkeit abhängig von der Durchführung dieses Bebauungsplanes.

C. Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

- Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein
 - Flurgrenze
 - Flur 30
 - Flurnummer
 - Flurstücknummer
 - Eingemessene Höhenpunkte
 - Vorhandene Gebäude
 - Böschungen
 - empfohlene Grundstücksgrenze
- 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.

D. Nachrichtlich übernommene Hinweise

- 1. Bodenkennlinie
 - Bei Bodeneingriffen können Bodenkennlinie (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenkennlinie, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfundamente aber auch Veränderungen und Verläufe in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenkennlinien in der Gemeindefläche als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Amt für Archäologie - Landesmuseum und Amt für Bodenkennlinien, Außenstelle Olpe unverzüglich anzeigen 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 beauftragt, das Bodenkennlinie zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
- 2. 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 Ausschachtungsarbeiten Hohlräume entdeckt werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die weitere Vorgehensweise mit der Stadt abzustimmen.
- 3. Munitionsrückstände
 - Weist bei Durchführung der Bauarbeiten der Erdrauhub auf außergewöhnliche Verfestigung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- 4. Lärmschutzwand
 - Gemäß Lärmschutzgutachten besteht für die in der Begründung zum Bebauungsplan näher bezeichneten Grundstücke vom Grundsatze her Anspruch auf passiven Schallschutz gem. 16 BImSchV. Der Anspruch besteht für alle Nutzflächen auf Aufenthaltszwecken. Die Umsetzung nach den Regelungen der 24. BImSchV soll auf Antrag der Eigentümer zeitgleich mit den Baumaßnahmen des Straßenbaus erfolgen und spätestens bei Inbetriebnahme der Straßen umgesetzt sein. Die Stadt Hemer stellt die hierfür erforderlichen Finanzmittel bereit. Dies gilt sowohl für bestehende Wohnnutzungen als auch für bestehende Bürorutungen und Nutzungen durch freie Berufe.
 - Anspruchsvoraussetzung für die Gewährung von Zuschüssen ist im Falle von Wohnnutzungen, dass maßgebliche Innenschallpegel von 40 dB(A)/30 dB(A) tags/nachts, in den übrigen genannten Fällen Innenschallpegel von 45 dB(A), in den schutzwürdigen Räumen erreicht oder überschritten werden. Mit dem Lärmschutzprogramm werden Innenschallpegel unter 40 dB(A)/30 dB(A) tags/nachts, bzw. unter 45 dB(A), gewährleistet.



Plangrundlage
Der Bebauungsplan wurde auf der amtlichen Grundlage der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) erstellt.
Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 55). Die Darstellung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 19.05.09 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.06.08 durch Anschlag an der Bekanntmachungstafel der Stadt Hemer für die Dauer von mindestens einer Woche bekannt gemacht.

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.

Billigungs- u. Auslegungsbeschluss
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 15.07.08 diesen Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Auslegung
Die öffentliche Auslegung wurde am 17.07.08 durch Anschlag an der Bekanntmachungstafel der Stadt Hemer für die Dauer von mindestens einer Woche bekannt gemacht.
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.07.08 bis 27.08.08 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Hemer hat diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am 16.09.08 als Satzung beschlossen.

Bekanntmachung - Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde am 04.02.09 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

Bebauungsplan Nr. 91
"KulturQuartier
in der Landesgartenschau"

Maßstab 1 : 1.000