

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. 59). Die Darstellung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Der Bürgermeister
Im Auftrage (i.V.)
Guido Fritzsche
1. Beigeordneter

Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 17.11.09 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.11.09 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Der Bürgermeister
Im Auftrage (i.V.)
Guido Fritzsche
1. Beigeordneter

Änderungsbeschluss
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 09.09.10 die Einleitung der Änderung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Am 09.09.10 hat der Ausschuss die Umstellung des Planverfahrens auf das reguläre Verfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 08.09.11 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht. Der Bürgermeister
Im Auftrage (i.V.)
Guido Fritzsche
1. Beigeordneter

Frühzeitige Beteiligung
Die Bürger sind gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 15.06.11 bis 31.07.11 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 (i.V.)
Guido Fritzsche
1. Beigeordneter

Billigungs- u. Auslegungsbeschluss
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 12.06.12 diesen Entwurf der Bebauungsplanänderung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ausschussvorsitzender
Schriftführer
J. Loh

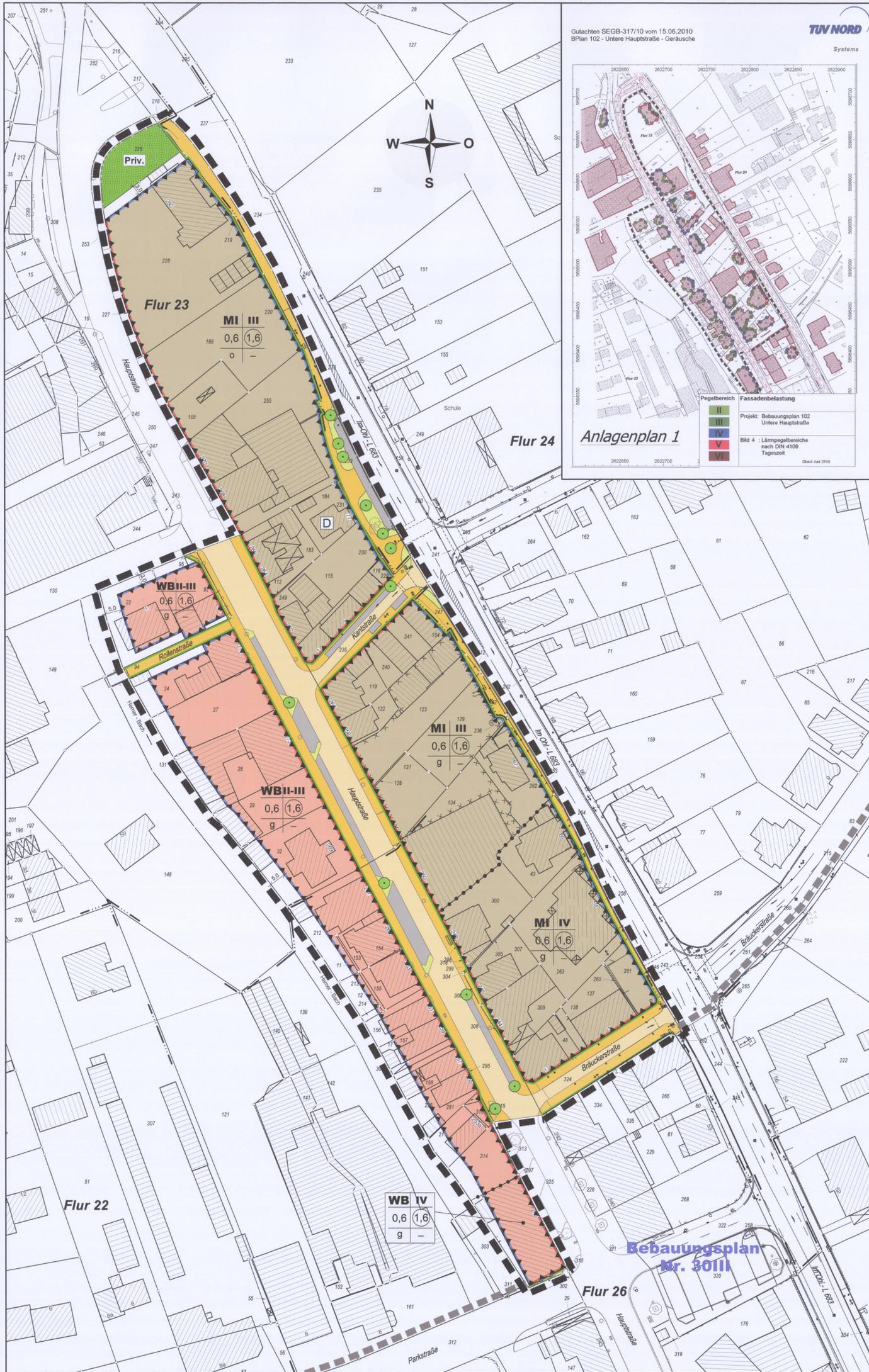
Auslegung
Die öffentliche Auslegung wurde am 20.06.12 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht. Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.06.12 bis 30.07.12 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Der Bürgermeister
Im Auftrage
A. Hoff
Planungsamtsleiter

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Hemer hat diese Bebauungsplanänderung gem. § 10 BauGB am 25.09.12 als Satzung beschlossen.

Hemer, der
01.10.2011
Der Bürgermeister
M. Dard

Bekanntmachung - Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde am 03.10.12 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
Hemer, der
13.10.2012
Der Bürgermeister
M. Dard



Präambel

Auf Grund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2010 (GV. NRW S. 688), in Kraft getreten am 29. Dezember 2010 § 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 29.07.2011, S. 1509) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), jeweils unter Berücksichtigung der bisherigen Gesetzesänderungen hat der Rat der Stadt Hemer in der Sitzung am 25.09.12 die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes und die Darstellung des Planinhaltes gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 29.7.2011 (BGBl. Nr. 39, S. 1509).

Zeichenerklärung:

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 102 gem. § 9 Abs. 1 BauGB

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

WB Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) (WB) gem. § 4a BauNVO

Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,

Die in § 4 a Abs. 2 (2) zulässigen Schank und Speisewirtschaften sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 nur ausnahmsweise zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Die in § 4 a Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die in § 4 a Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

MI Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in § 6 Abs. 2 (3) zulässigen Schank und Speisewirtschaften sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 nur ausnahmsweise zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Die in § 6 Abs. 2 (6) zulässigen Gartenbaubetriebe sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die in § 6 Abs. 2 (7) zulässigen Tankstellen sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die in § 6 Abs. 2 (8) zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die in § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

0,6 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO

1,6 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO

II-III Zahl der Vollgeschosse gemäß § 18 BauNVO

III-III Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

g Geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)

— Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

— Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

In den ausgewiesenen MI Gebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den ausgewiesenen WB Gebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind in den MI Gebieten und den WB Gebieten ausnahmsweise auch außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Absatz 1 Satz 1 Anwendung findet.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

In den ausgewiesenen MI Gebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den ausgewiesenen WB Gebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind in den MI Gebieten und den WB Gebieten ausnahmsweise auch außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 Anwendung findet.

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

— Gehweg
— Parkflächen
— Fahrbahn
— Straßenbegrenzungslinie
— Verkehrsflächenaufteilung
— öffentliche Verkehrsfläche

5. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Priv. Private Grünfläche
Zweckbestimmung Gartenland (siehe auch textliche Festsetzungen 4.)

● Erhaltung, Blümen: Anpflanzungen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Blumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

6. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz, gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen, gemäß § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB

7. Sonstige Planzeichen

— Festsetzungen zum passiven Immissionsschutz (Lärmschutz) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (siehe auch Anlagenplan 1 und textliche Festsetzungen 2. Zuordnung der Lärmpegelbereiche)

— Abgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind, gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

B. Vorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

Befestigte Flächen
Die anfallenden Niederschlagswasser der befestigten Hof- und Platzflächen sind in die Mischwasserkanalisation einzuleiten. Sie können auch in den Hemer Bach eingeleitet werden. Hierzu ist eine Einleitungsgenehmigung nach § 8 WHG rechtzeitig zum Baugenehmigungsverfahren zu beantragen.

Hinweise:
Die Abwasserentsorgung der Stadt Hemer ist zu beachten.

C. Textliche Festsetzungen

1. Private Grünfläche
Die privaten Grünflächen sind von Bebauung freizuhalten

2. Zuordnung der Lärmpegelbereiche
Die Zuordnung der Lärmpegelbereiche zu den erforderlichen Schalldämmmaßen ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Lärmpegelbereich	Farbe	Wohnräume		Büroräume	
		erford. Schalldämmmaß R _w in dB	erford. Fenster / Tür	erford. Schalldämmmaß R _w in dB	erford. Fenster / Tür
I	hellgrün	35	25 (1)	30	25 (1)
II	hellgrün	35	25 (1)	30	25 (1)
III	dunkelgrün	40	30 (2)	35	25 (1)
IV	blau	45	35 (3)	40	30 (2)
V	rot	50	40 (4)	45	35 (3)
VI	violett	55	45 (5)	50	40 (4)

Für die dargestellten Lärmpegelbereiche werden folgende Schutzklassen und Schutzmaßnahmen festgesetzt:

Lärmpegelbereich	Festgesetzte Wohnräume	Schallschutzklasse	Büroräume
I	1	1	1
II	1	1	1
III	2	1	1
IV	3	2	2
V	4	3	3
VI	5	4	4

Im gesamten Plangebiet wird der Einbau von Schalldämmfüßen für Schlafräume, die zur Straße gelegen sind, vorgeschrieben.

D. Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

— Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein

— Flurgrenze

FI. 22 Flurnummer

460 Flurstücksnummer

— Vorhandene Gebäude

— Vorhandener eingemessener Baum

— Vorhandener Zaun

— Laterne

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.) Bodendenkmäler

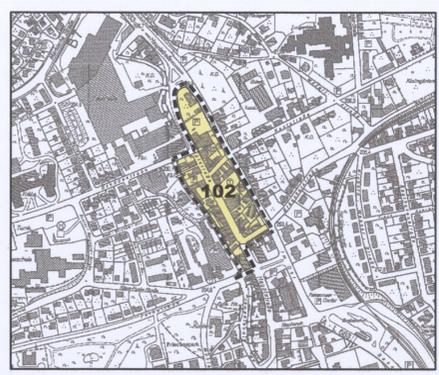
Bei Bodenergräben können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h., Mauern alte Gräben, Einzelfundamente aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus geschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Amt für Archäologie – Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Ope unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsorte 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 DStoG NW).

2.) Lärmschutz

Zur Ermittlung der Lärmbelastung und der notwendigen Schutzmaßnahmen im Bebauungsplangebiet hat die Stadt Hemer im Jahr 2010 ein Gutachten im Auftrag gegeben. Dieses Gutachten wurde 2010 vom TÜV NORD Systems GmbH erstellt. Die Festsetzung der Lärmschutzklassen hat die Ergebnisse des Gutachtens zur Grundlage. Das Gutachten kann im Amt für Planen, Bauen und Verkehr der Stadt Hemer eingesehen werden.

3.) Altlasten

Im Plangebiet wird beim Märkischen Kreis eine Altlastenverdachtsfläche, unter der Nummer 04/101 geführt. Es handelt sich um die Fläche der Tankstelle, südlich der „Kantstraße“. Eine weitere Tankstelle, nördlich der „Kantstraße“, ist beim Märkischen Kreis nicht als Altlastenverdachtsfläche verzeichnet.



HEMER

Bebauungsplan Nr. 102
"Untere Hauptstraße"
Maßstab 1 : 500