

Plangrundlage
 Der Bebauungsplan wurde auf der amtlichen Grundlage der Aktualisierten Liegenschaftskarte (ALK) erstellt.
 Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 15.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 29.07.2011, S. 1509).
 Die Darstellung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
 Der Bürgermeister
 Im Auftrage
 J. Felder
 Planungssachverständiger

Aufstellungsbeschluss
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr des Rates der Stadt Hemer hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 1.10.2004 S. 2414), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 29.07.2011, S. 1509) am 26.01.2012 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.06.2012 im Amtsblatt der Bekanntmachung des Märkischen Kreises bekannt gemacht.
 Der Bürgermeister
 Im Auftrage
 J. Felder
 Planungssachverständiger

Erneute Bekanntmachung
 Die Aufstellungsbeschlüsse zur 55. Änderung des Flächenzonenplans und des Bebauungsplans Nr. 103 "Gut Edelburg" der Stadt Hemer wurden gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 22.01.2014 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises erneut bekannt gemacht.
 Der Bürgermeister
 Im Auftrage
 J. Felder
 Planungssachverständiger

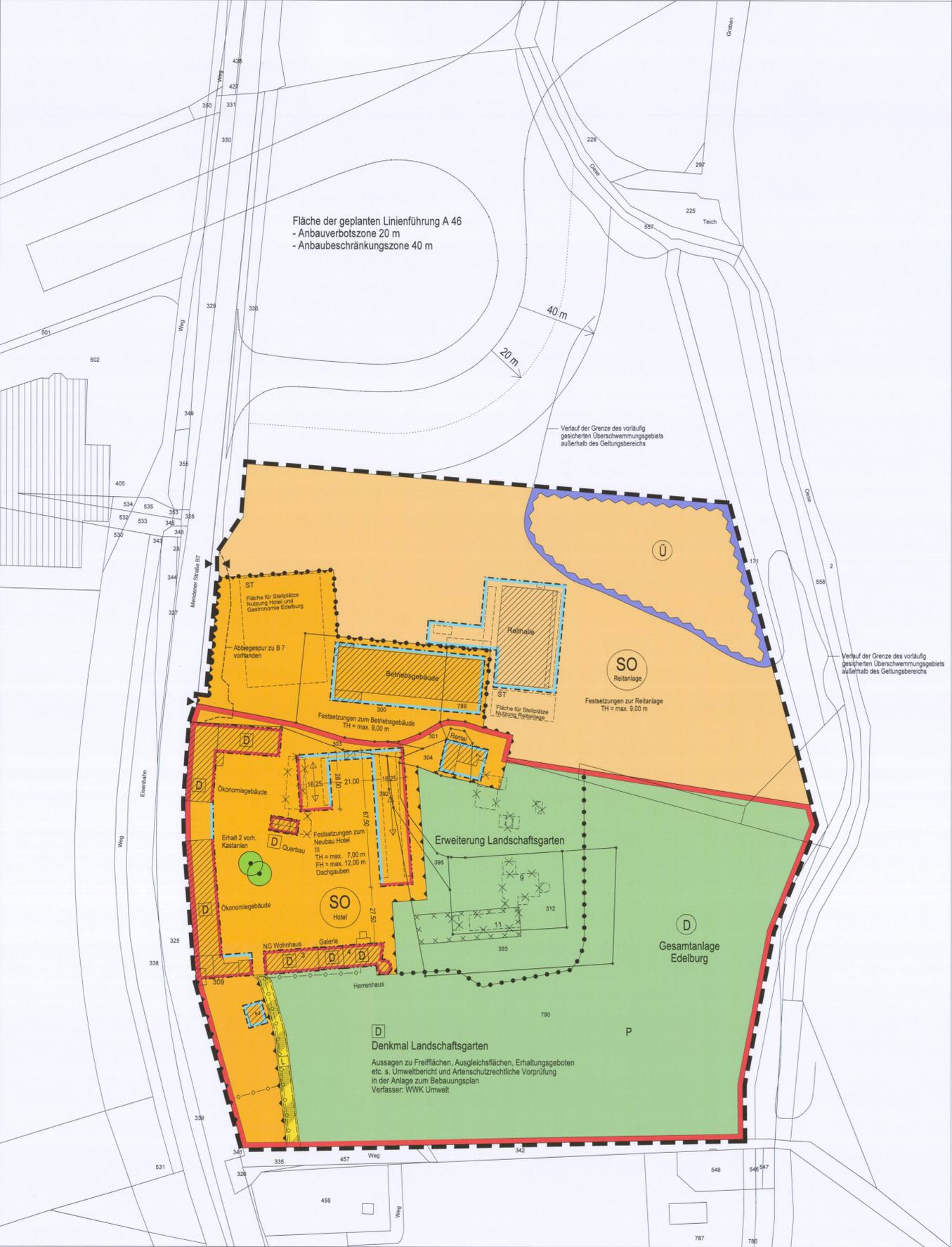
Frühzeitige Beteiligung
 Die Bürger sind gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, in der zurzeit geltenden Fassung, frühzeitig von der Stadt über die Planung unterrichtet worden.
 Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der zurzeit geltenden Fassung beteiligt.
 Der Bürgermeister
 Im Auftrage
 J. Felder
 Planungssachverständiger

Billigungs- und Auslegungsbeschluss
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr des Rates der Stadt Hemer hat am 25.06.2013 diesen Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung genehmigt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der zurzeit geltenden Fassung beschlossen.
 Der Bürgermeister
 Im Auftrage
 J. Felder
 Planungssachverständiger

Auslegung
 Die öffentliche Auslegung wurde am 03.07.2013 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht.
 Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der zurzeit geltenden Fassung vom 11.07.2013 bis zum 18.08.2013 einsichtsfähig ausliegen.
 Der Bürgermeister
 Im Auftrage
 J. Felder
 Planungssachverständiger

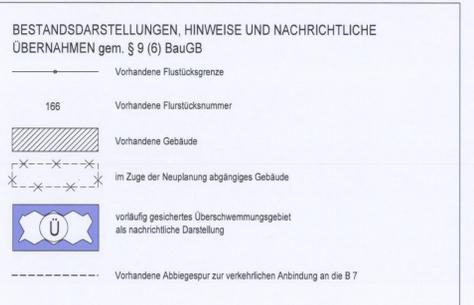
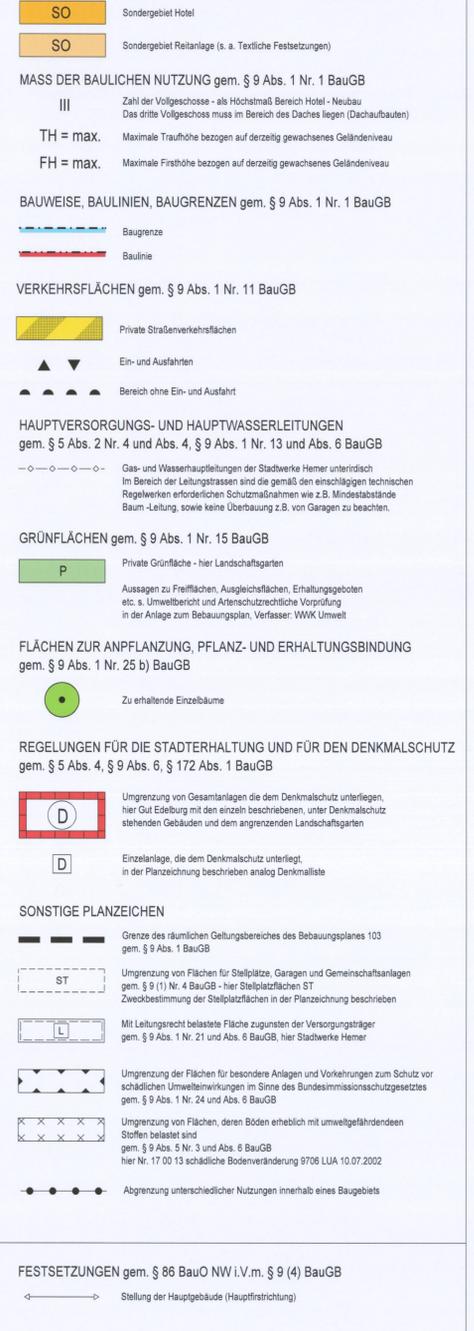
Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Hemer hat diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der zurzeit geltenden Fassung am 13.05.14 als Satzung beschlossen.
 Hemer, den 13.05.2014
 Der Bürgermeister
 M. daal
 J. Felder
 Planungssachverständiger

Bekanntmachung - Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss wurde am 21.05.14 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises gem. § 10 Abs. 3 BauGB in der zurzeit geltenden Fassung bekannt gemacht.
 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
 Hemer, den 21.05.2014
 Der Bürgermeister
 M. daal
 J. Felder
 Planungssachverständiger



Präambel
 Auf Grund des § 7 der Gemeindeverordnung 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 NW 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 Klimaschutzes 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 13.05.14 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 (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 29.7.2011 (BGBl. Nr. 39, S. 1509).

Planzeichenerläuterung
FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SO Sondergebiet Hotel
SO Sondergebiet Reitanlage (s. a. Textliche Festsetzungen)
III Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß Bereich Hotel - Neubau
 Das dritte Vollgeschoss muss im Bereich des Daches liegen (Dachaufbauten)
TH = max. Maximale Traufhöhe bezogen auf derzeit gewachsenes Geländeniveau
FH = max. Maximale Firsthöhe bezogen auf derzeit gewachsenes Geländeniveau
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
GRÜNLÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN
FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB



Textliche Festsetzungen
Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
 1. Im Norden des Sondergebietes Hotel wird ein Parkplatz aus Schotterterrassen eingerichtet, der mit einer geschnittenen Hecke aus Buchen oder Weidorn eingegast und mit insgesamt 12 kleinkronigen Laubbäumen überstellt wird.
 Die Hecke wird vom Eigentümer als geschnittene Hecke mit einer Höhe von 1,50 m bis 1,80m langfristig gepflegt. Auch die 12 Laubbäume werden vom Eigentümer erhalten und fachgerecht gepflegt.
 2. Im zentralen Zufahrtbereich werden insgesamt mindestens 25 Laubbäume als Leitpflanzung gesetzt und vom Eigentümer erhalten und fachgerecht gepflegt.
 3. Im Innerhof der neuen Hotelanlage werden insgesamt mindestens 30 kleinkronige (Baumpaket und Alle) und 5 großkronige Laubbäume (Rasenfläche) gesetzt und vom Eigentümer erhalten und fachgerecht gepflegt.
 4. Der Erweiterungsbereich des Landschaftsgartens wird strukturreich mit einem Wechsel von Rasen- und Gehölzflächen angelegt. Zudem werden mindestens 20 Solitäräume gesetzt.
 Der Landschaftsgarten wird vom Eigentümer erhalten und fachgerecht gepflegt.
Lärmschutzfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 1. Zum Schutz von Aufenthaltsräumen auf den der Mendener Straße (B 7) zugewandten Gebäudesellen sind gemäß DIN 4109/II an die Außenbauteile die Anforderungen an die Luftschalldämmung für die Lärmpegelbereiche I bis VI zu stellen (siehe Kap. 7 und Abschnitt 10.4 der Schalltechnischen Untersuchung in der Anlage zum Bebauungsplan Nr. 103 "Gut Edelburg" der Stadt Hemer, Verfasser: Wenker & Giesing Akustik und Immissionschutz GmbH, 15.05.2013).
 2. Für Schlafräume sind in den Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln von > 45 dB(A) mechanische Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
SO - Sondergebiet Reitanlage gem. § 65 Abs. 1 Nr. 27 BauO NRW
 Im Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung "Reitanlage" sind außerhalb der Baugrenzen und der Fläche des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes folgende Nutzungen zulässig:
 1. Lagerung von Heu und Stroh auf einer unbefestigten Fläche unter einem Schutzdach gegen Regen aus einer temporären, schlauchartigen Kunststoffolie mit Trägergestänge.
 2. Allgemeine Einrichtungen zur Pferdehaltung wie z.B. Futtermittelagerung, Dungplatz etc.

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
 Gas- und Wasserhauptleitungen der Stadtwerke Hemer unterirdisch
 Im Bereich der Leitungstrassen sind die gemäß den einschlägigen technischen Regelwerken erforderlichen Schutzmaßnahmen wie z.B. Mindestabstände Baum-Leitung, sowie keine Überbauung z.B. von Garagen zu beachten.
GRÜNLÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 Private Grünfläche - hier Landschaftsgarten
 Aussagen zu Freiflächen, Ausgleichsflächen, Erhaltungsgebieten etc. s. Umweltbericht und Artenschutzrechtliche Vorrprüfung in der Anlage zum Bebauungsplan, Verfasser: WWK Umwelt
FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
 Zu erhaltende Einzelbäume
REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN
 Umgrenzung von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen, hier Gut Edelburg mit den einzeln beschriebenen, unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden und dem angrenzenden Landschaftsgarten
 Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, in der Planzeichnung beschrieben analog Denkmalliste
SONSTIGE PLANZEICHEN
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 103 gem. § 9 Abs. 1 BauGB
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB - hier Stellplatzflächen ST Zweckbestimmung der Stellplatzflächen in der Planzeichnung beschrieben
 Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB, hier Stadtwerke Hemer
 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB
 Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB hier Nr. 17 00 13 schädliche Bodenveränderung 9706 LUA 10.07.2002
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebiets
FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB
 Stellung der Hauptgebäude (Hauptfrischrichtung)

Hinweise
Bodenbeschaffenheit / Geologie etc.
 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 geologisch-archäologischer 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 Olpe (Tel. 02781-9375-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsgestätte 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).
Bodenbeschaffenheit / Geologie etc.
 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 103 "Gut Edelburg" befindet sich innerhalb des bergbaurechtlichen Erlaubnisfeldes „Ruhr“ der Wintershal Holding GmbH, Erdwerke befindet. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verleierte Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.
 Einschränkungen für eine Bebauung oder für Bauvorhaben ergeben sich hierdurch nicht.
Lärmschutz
 Zur Ermittlung der Lärmbelastung und der notwendigen Schutzmaßnahmen im Bebauungsplangebiet hat die Max-Planck-Gesellschaft, die Forst- und Rentenverwaltung Edelburg de Becker-Remy eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben (Verfasser: Wenker & Giesing Akustik und Immissionschutz GmbH, Erstellungsdatum 15.05.2013). Die Festsetzungen der Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan haben die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung zur Grundlage. Die Schalltechnische Untersuchung liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei und kann im Amt für Planen, Bauen und Verkehr der Stadt Hemer eingesehen werden.
 Des Weiteren wurde ein Schalltechnischer Messbericht zur Ermittlung und Bewertung der Geräuschentwicklung des Industriepark Edelburg auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 103 "Gut Edelburg" der Stadt Hemer durch die Maßnahmenmittler in Auftrag gegeben (Verfasser: Wenker & Giesing Akustik und Immissionschutz GmbH, Erstellungsdatum 02.08.2013). Dieser Messbericht hat ermittelt, dass keine wechselseitige Einschränkung des Industriegebietes und der vorgesehenen Hotelnutzung besteht.
 Auch der Schalltechnische Messbericht liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei und kann im Amt für Planen, Bauen und Verkehr der Stadt Hemer eingesehen werden.

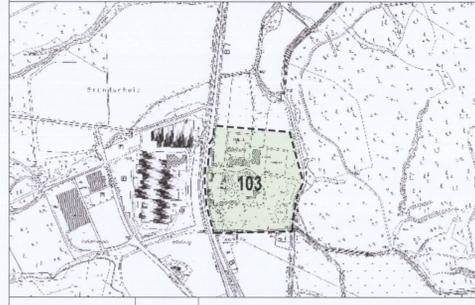
Alliasten
 Im Plangebiet wird beim Märkischen Kreis eine Fläche mit schädlicher Bodenveränderung unter der Nummer 17 00 13 geführt.
 Im Zuge des geplanten Rückbaus des bestehenden Wohngebäudes auf dieser Fläche und der geplanten Erweiterung des Landschaftsgartens ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich gesondert nach Alliasten zu untersuchen.
 Sollten bei Erarbeiten farbliche oder geruchliche Veränderungen im Boden festgestellt werden, ist ein Fachgenieur für Bodenuntersuchungen zwecks Gefährdungsbeurteilung einzuschalten. Der Märkische Kreis, Fachdienst 45 „Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Wasserbau“ ist unverzüglich zu informieren.
Kampfmittel / Munitionsrückstände
 Aus dem im Ordnungsamt der Stadt Hemer vorliegenden Unterlagen geht hervor, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 103 "Gut Edelburg" im Zweiten Weltkrieg Angriffe stattgefunden haben. Eine Kampfmittelbelastung ist daher nicht auszuschließen.
 Vor Beginn etwaiger Baumaßnahmen in dem o. g. Bereich hat sich der Vorhabenträger rechtzeitig vor Beginn jeder Maßnahme mit dem Ordnungsamt der Stadt Hemer (Tel. 02372 / 551387) diesbezüglich in Verbindung zu setzen.
 Weist darüber hinaus bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdrauhub ungewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

Hinweise
Nachbarschaft zur Fa. GROHE AG, Werk Hemer
 Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 "Gut Edelburg" entsteht ein schutzbedürftiges Gebiet (Hotel, Aufenthalt von Personen) in unmittelbarer Nachbarschaft zum Werksgelände der GROHE AG. Der Betriebsbereich Galvanik der Fa. GROHE AG, Werk Hemer, fällt unter die erweiterten Pflichten (§ 8 bis § 12) der 12.BImSchV ("Störfallverordnung"), da hier Stoffe eingesetzt werden, die als "gefährlich" gem. § 2 Satz 1 Nr. 2, BImSchV klassifiziert sind.
 Für die Analyse und Abschätzung eines möglichen Gefahrenpotentials für die geplanten Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Hotel" und "Reitanlage" wurde die Firma TERRA Umwelt Consult GmbH mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt (Erstellungsdatum 19.03.2014).
 In diesem Gutachten werden räumliche Abstände und Maßnahmen empfohlen, die das Risiko von schweren Unfällen minimieren sollen.
 Das Gefahrenpotential wird als insgesamt sehr niedrig eingestuft.
 Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Falle eines Brandes bei der Fa. GROHE Beeinträchtigungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 103 "Gut Edelburg" nicht ausgeschlossen werden können. Das interne Notfallmanagement für das Gut Edelburg (Brandschutzkonzept) sowie das Notfallmanagement des Märkischen Kreises sind hierauf abzustimmen bzw. anzupassen.
 Das Gutachten zu Empfehlungen für Abstände und Maßnahmen liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei und kann im Amt für Planen, Bauen und Verkehr der Stadt Hemer eingesehen werden.

Städtebaulicher Vertrag
 Zum Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der Hinweise und Auflagen zur Gestaltung der Gebäude, des Landschaftsgartens, der Bepflanzung des Geländes sowie der Stellplätze enthält.

Rechtsgrundlagen
 Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert am 29.7.2011 (BGBl. Nr. 39, S. 1509).
 § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) 01.03.2000.
 §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung v. 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz v. 12.12.1997 (GV NW S. 458).
 § 51 des Wasserschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 in der zuletzt geänderten Fassung.

Gezetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der zuletzt geänderten Fassung.



Gemarkung: Becke, Flur: 2, Flurstücke: 300, 301, 303, 304, 312, 393, 395, 789, 790

Bebauungsplan Nr. 103 "Gut Edelburg"

| | |
|--------------|------------|
| Ausfertigung | 01.04.2014 |
| Datum | 01.04.2014 |
| Plangröße | 906x635 mm |

M. 1:1000

Planverfasser:
Klein.Riesenbeck + Assoziierte GmbH
 Architekten BDA + Stadtplaner
 Am Holzbach 46 Tel. 02561-6383-0 info@kr-architekten.de
 46231 Warendorf Fax. 02561-6936 www.kr-architekten.de