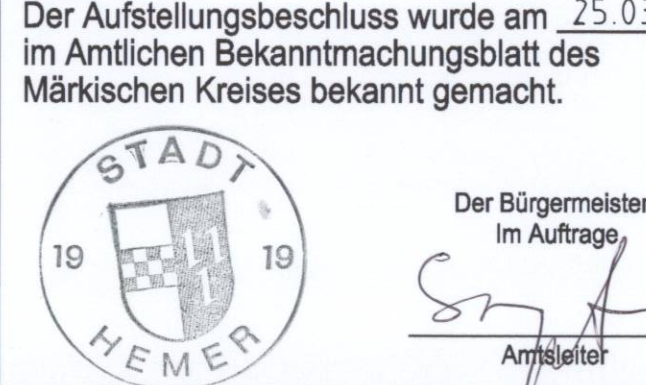


Plangrundlage
Der Bebauungsplan wurde auf der amtlichen Grundlage der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) erstellt.

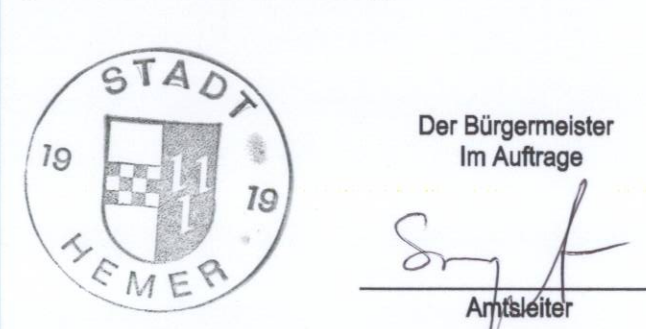
Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
Die Darstellung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.



Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 28.11.08 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.03.09 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht.



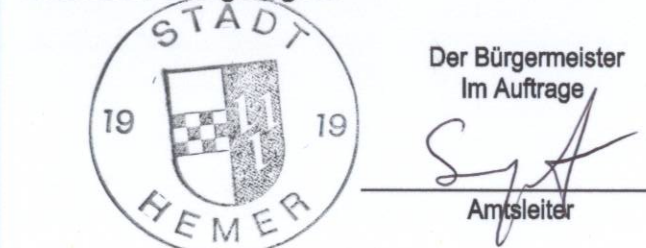
Frühzeitige Beteiligung
Die Bürger sind gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig von der Stadt über die Planung unterrichtet worden. Die von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.



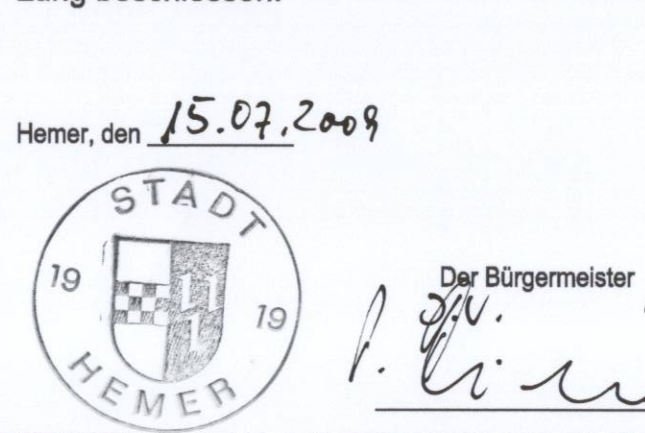
Billigungs- u. Auslegungsbeschluss
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 17.03.09 diesen Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.



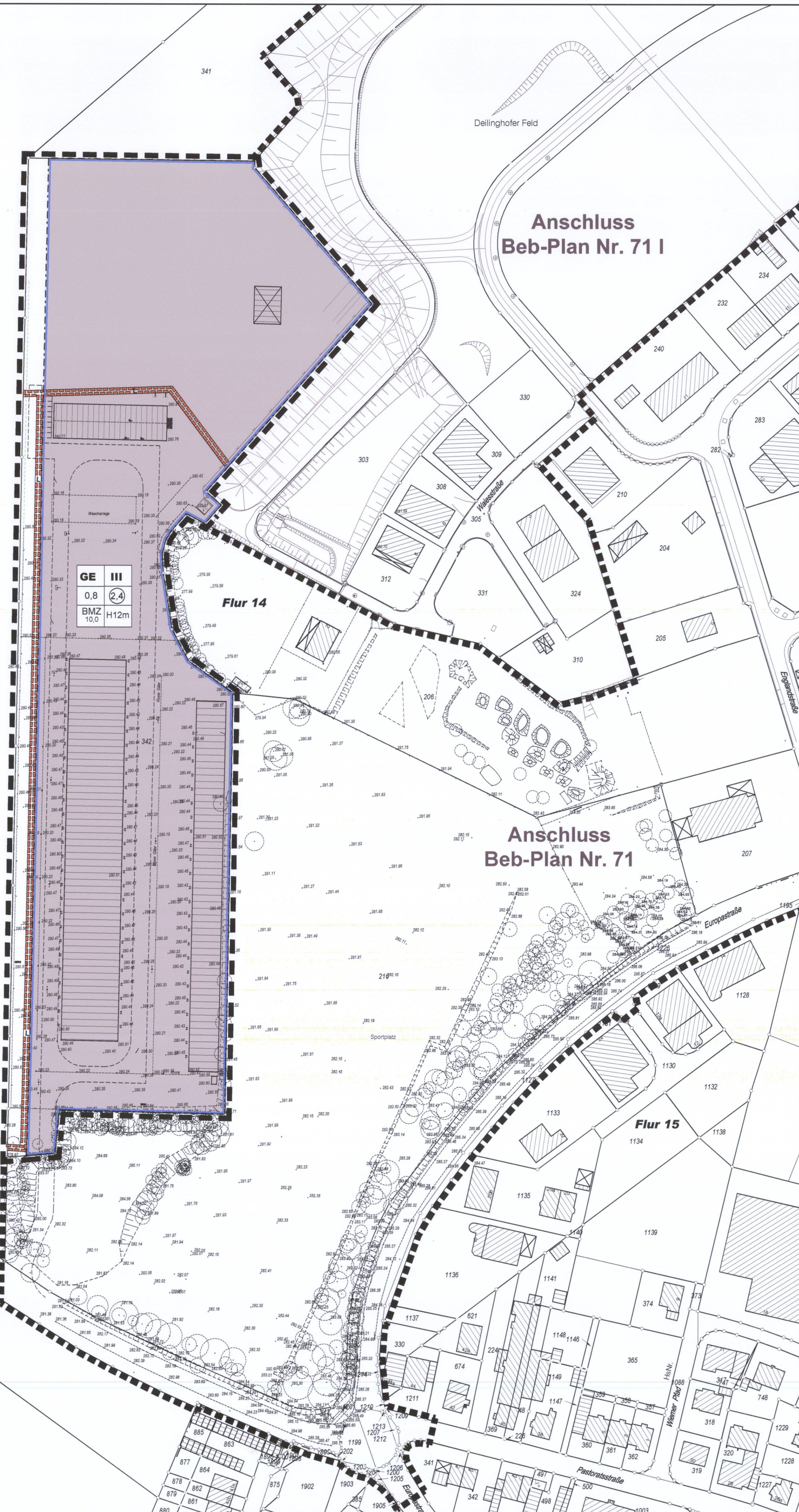
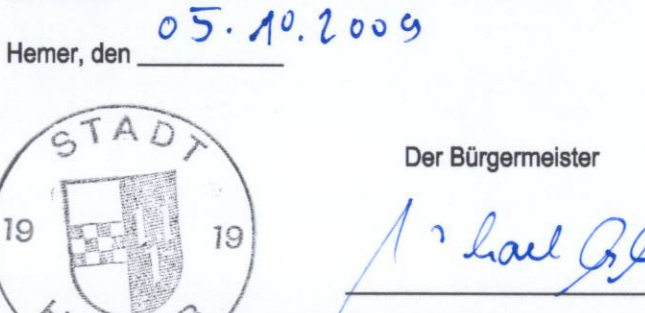
Auslegung
Die öffentliche Auslegung wurde am 25.03.09 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.04.09 bis 04.05.09 einschließlich öffentlich ausgelegen.



Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Hemer hat diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am 30.06.09 als Satzung beschlossen.



Bekanntmachung - Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde am 30.09.09 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.



Präambel

Auf Grund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NV. S. 686), §§ 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 30.06.09 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 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Zeichenerklärung:

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 8 BauNVO

GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

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

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO -als Obergrenze-

2,4 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO -als Obergrenze-

BMZ 10,0 Baumassenzahl (BMZ) gemäß § 21 BauNVO -als Obergrenze-

III Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO -als Obergrenze-

H12m Höhe der baulichen Anlage gemäß § 18 BauNVO Der oberste Gebäudeabschluss darf 12 m nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist die ursprünglich vorhandene Höhe über NN im niedrigsten Punkt des vom Gebäude überdeckten Geländes. Als ursprüngliche Geländeoberfläche ist die Höhe anzunehmen, die der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur für die Erstellung des amtlichen Lageplans zum Baugesuch dokumentiert. (siehe auch textliche Festsetzung B 1.1)

Masten, Antennen, Blitzschutzanlagen, Beleuchtungen etc. sind von der Höhenbegrenzung ausgeschlossen.

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

--- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

GE Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO (siehe textliche Festsetzung B 1.2)

--- Nicht überbaubare Grundstücksfläche (siehe textliche Festsetzung B 1.2)

4. Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

(siehe textliche Festsetzung B 2.1)

5. Sonstige Planzeichen

--- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Stadt, der Anlieger und des Erschließungsträgers - Kanal - (siehe textl. Festsetzung B 1.2)

B. Textliche Festsetzungen gem. BauGB

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

1.1 Ausnahmsweise von der Höhenbegrenzung Im Einzelfall kann für Sonderbauten (z.B. Aufzüge, Lüftungsschächte, Schornsteine etc.) im GE-Gebiet gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO die zulässige Maximalhöhe ausnahmsweise um 6 m überschritten werden, sofern die höchstzulässigen Werte der festgesetzten GRZ, GFZ und BMZ eingehalten werden.

1.2 Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen, Stellplätze und Lagerplätze Stellplätze dürfen im Baugebiet auch außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.

Die der Versorgung des Baugebietes 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 fernmeldetechnische Nebenanlagen.

Offene Lagerplätze und Lagerstellagen sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen erlaubt. Die Revisionsschächte bzw. die Kanaldrosselanlage des Mischwasserkanals sind freizuhalten.

2. Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Aufgrund des Hydrologischen Gutachtens (siehe nachrichtlicher Hinweis Nr. 5) ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich. Es wird vorgeschlagen, die anfallenden Niederschlagswässer über Rückhaltung und gedrosselter Ableitung in das vorhandene Kanalsystem einzuleiten. Für den Katastrophenfall ist ein Notüberlauf vorgesehen. Die Rückhaltung erfolgt in einem noch zu erweiternden offenen grünen Rückhaltbecken im angrenzenden B-Planbereich Nr. 71 I.

2.1 Beseitigung

a) Überbaute Flächen - Dachflächen neuer Gebäude Die Niederschlagswasserbeseitigung für neu zu errichtende Gebäude ist über Rückhaltung und gedrosselter Ableitung an die städtische Mischwasserkanalisation durchzuführen.

b) Überbaute Flächen - Dachflächen vorhandener Gebäude Die Niederschlagswasserbeseitigung für bereits bestehende Gebäude ist über Rückhaltung und gedrosselter Ableitung an die städtische Mischwasserkanalisation durchzuführen.

c) Befestigte Flächen Die Niederschlagswasserbeseitigung der befestigten Hof- und Platzflächen ist über Rückhaltung und gedrosselter Ableitung an die städtische Mischwasserkanalisation durchzuführen.

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.

Hinweis: Die Abwassersatzung der Stadt Hemer ist zu beachten.

3. Immissionschutz Jede gewerbliche Nutzung (Anlage) ist derart auszuführen und zu betreiben, dass die von ihr verursachten Lärmimmissionen an den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohnhäuser), auch unter Berücksichtigung vorhandener und/oder zu erwartender Geräuschvor- und Zusatzbelastungen, die hier festgesetzten Immissionsrichtwerte nicht überschreiten. Eine Berücksichtigung der Vor- und Zusatzbelastung ist nicht erforderlich, wenn der Beurteilungsspiegel der zu beurteilenden Anlage die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

C. Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

--- Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein

--- Flurgrenze

Flur 14 Flurnummer

587 Flurstücksnummer

240,65 Eingemessene Höhenpunkte

--- Vorhandene Gebäude

--- Zaun

--- Eingemessener Baum

--- Böschung

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

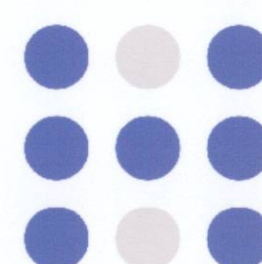
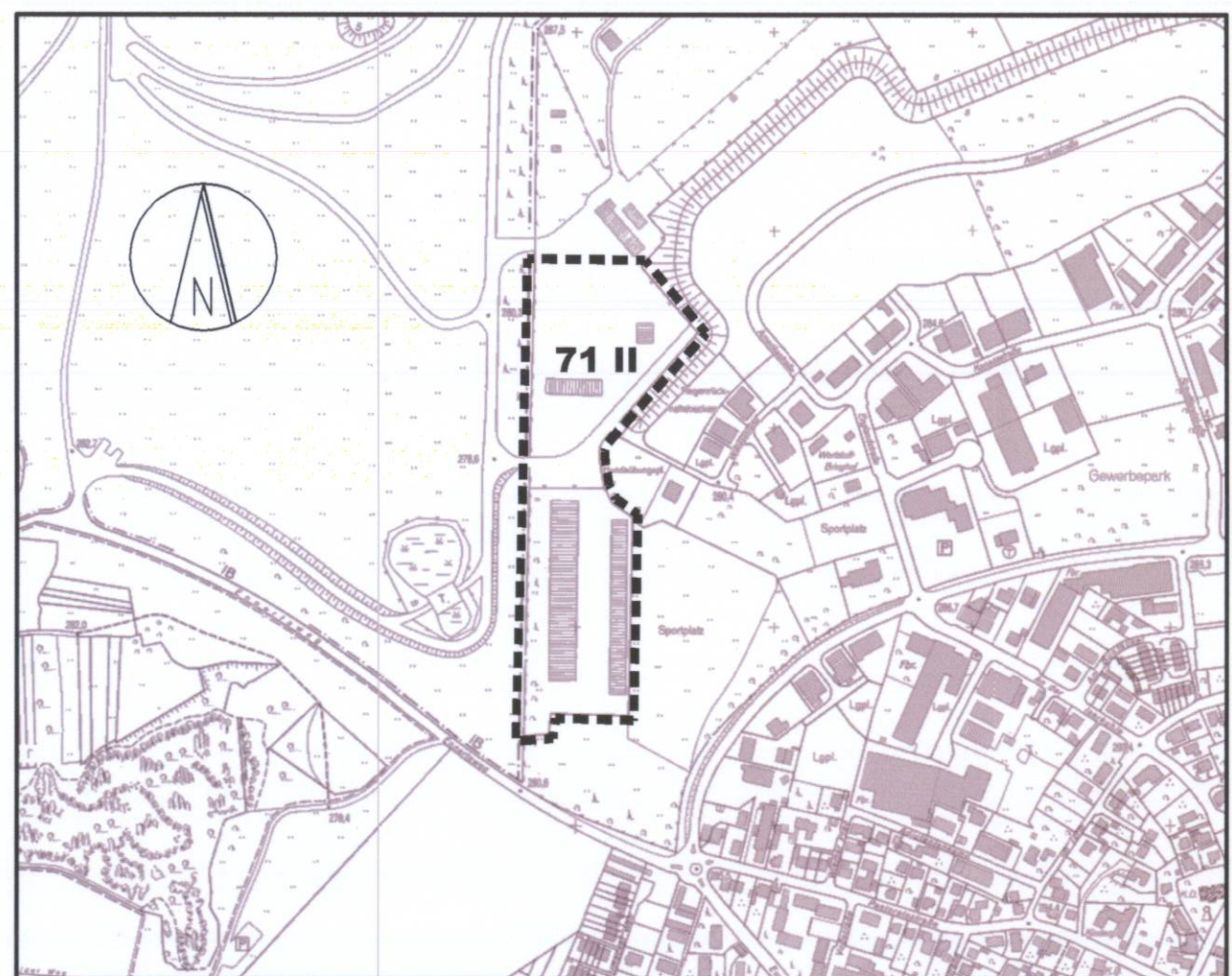
1.) Bodendenkmäler Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfundamente aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlicher Lebens aus erdgeschichtlicher 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 unverzüglich anzuzeigen 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 berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

2.) Höhlen Bei der Bauwerksgründung ist zu erkunden, ob im Untergrund Hohlräume vorhanden sind. Im Rahmen des Nachweises der Tragfähigkeit des Bodens ist dies besonders zu berücksichtigen. Sofern bei Ausschachtungsarbeiten Hölräume entdeckt werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die weitere Vorgehensweise mit der Stadt abzustimmen.

3.) Munitionsrückstände Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

4.) Schallschutz / Schallimmissionen Zur schalltechnischen Beurteilung der zukünftigen Nutzung wurde eine Geräuschimmissionsprognose erstellt durch das Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Peter Buchholz aus Hagen erstellt. Das Gutachten kann im Amt für Planen, Bauen und Verkehr der Stadt Hemer eingesehen werden.

5.) Hydrogeologisches Gutachten Eine hydrogeologische Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde durch das Ing.-Büro Brauckmann aus Fröndenberg erstellt. Für die angrenzende Erweiterung dieses Bebauungsplans Nr. 71 II „2. Erweiterung Camp Deilinghofen“ wurde das Gutachten durch ein weiteres Gutachten komplettiert. Beide Gutachten können im Amt für Planen, Bauen und Verkehr der Stadt Hemer eingesehen werden.



Hemer

Bebauungsplan Nr. 71 II
"2. Erweiterung
Camp Deilinghofen"

Maßstab 1 : 1.000