



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 18. September 2012 (GV. NRW S. 436), in Kraft getreten am 29. September 2012.

§ 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) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), in der zuletzt geänderten Fassung und in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dez. 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).

hat der Rat der Stadt Hemer in der Sitzung am 24.09.13 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

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

- WA Allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO
Allgemein zulässig sind - Wohngebäude, - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 bis Nr. 5 sind in Verbindung mit § 1 Nr. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- MI Mischgebiete (MI)** gem. § 6 BauNVO
1.1 Das festgesetzte Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind - Wohngebäude - Geschäfts- und Bürogebäude - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieb des Beherbergungsgewerbes - Sonstige Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- 1.2 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 Baugebietes gewahrt bleibt.
- Die in § 6 Abs. 2 (6) zulässigen Gartenbaubetriebe sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 nicht zulässig.
- Die in § 6 Abs. 2 (7) zulässigen Tankstellen sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 nicht zulässig.
- Die in § 6 Abs. 2 (8) zulässigen Vergnügungstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 nicht zulässig.
- 1.3 Die in § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten im Sinne des § 4 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

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO - als Obergrenze -
- 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO - als Obergrenze -
- III Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 BauNVO - als Höchstmaß -
- II-III Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 BauNVO - als Mindest- und Höchstmaß -

3. Bauweise, Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- o Offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO
- g Geschlossene Bauweise gemäß § 22 BauNVO
- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO Gebäude und Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen wie Balkone, Loggien, Treppenhäuser, Wintergärten und Erker in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. (siehe auch textliche Festsetzungen 2.)
- 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 WA Gebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen, Carports und Stellplätze sind nur dann auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn auf dem entsprechenden Flurstück im zeichnerischen Teil keine Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze oder Garagen ausgewiesen sind.

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 WA Gebieten ausnahmsweise auch außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt auch für fermetalechnische 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 WA Gebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den MI Gebieten und den WA Gebieten ausnahmsweise auch außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt auch für fermetalechnische 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

- Straßenbegrenzungslinie Verkehrsflächenaufteilung -nachrichtlich- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
 - P öffentlicher Parkplatz
 - Privat Private Verkehrsfläche

5. Versorgungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung:
 - Gas
 - Elektrizität

6. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

- Private Grünfläche
- Zweckbestimmung Grünholzsicherung (siehe auch textliche Festsetzungen 1.)

7. 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

- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen bzw. mit Bindungen für Bepflanzung und für die Schaffung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a bzw. b BauGB
- Zweckbestimmung:
 - St Stellplätze (siehe auch textliche Festsetzungen 3.)
 - Ga Garagen, Stellplätze sind auch zulässig (siehe auch textliche Festsetzungen 3.)

8. Sonstige Planzeichen

- Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit deren Zufahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- Zweckbestimmung:
 - St Stellplätze (siehe auch textliche Festsetzungen 3.)
 - Ga Garagen, Stellplätze sind auch zulässig (siehe auch textliche Festsetzungen 3.)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Stadt, der Anlieger und der Erschließungsträger - Kanal, Wasser, Strom, Gas, Telefon u. a. -
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Stadt, der Anlieger und der Erschließungsträger - Kanal, Wasser, Strom, Gas, Telefon u. a. -
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO soweit diese nicht durch Farbgebung z. B. bei Grünflächen, Verkehrsflächen usw. erkennbar ist. Auch die Begrenzungslinien der Verkehrsflächen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar.

B. Vorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB

- Gestaltungsvorschriften (§ 86 BauONW)**
- SD Satteldach
- Dachneigung**
Die Neigung der Dachflächen muss zwischen 35 und 40 Grad betragen.
 - Dachfarbe**
Bei geneigten Dachflächen von Hauptgebäuden und Garagen (ohne Nebenanlagen) ist die Dachdeckung nur unter Verwendung von schwarzen, anthrazitgrauen, rötlichen oder rötlichbraunen und dunkelbraunen Materialien auszuführen. Ebenfalls zulässig sind begrünte Dächer und auf den Dachanlagen installierte Anlagen zur Sonnenenergienutzung. Hochglänzende, bzw. glasierte Materialien zur Dachdeckung sind unzulässig. Die mehrfarbige Gestaltung eines Hausdaches ist unzulässig.
 - Dachausbildung**
Dachaufbauten (Gauben) sind zulässig. Folgende Abstände sind einzuhalten:
 - zur Traufe mind. 0,80 m (Dachfläche gemessen)
 - maximale Gaubenhöhe 50% der Hauslänge
 - gleicher Abstand zu den Giebeln des Hauses
 - Einfriedungen und Standorte für Müllbehälter**
Standorte für Müllbehälter sind in dem, dem Straßenraum zugewandten, (Vor-) Gartenbereich zulässig. Diese sind mit Ausnahme der Zugänge und Zufahrten entlang der öffentlichen Verkehrsfläche einzufrieden. Die Einfriedungen sind nur in Form von Trockenmauern, Holzzäunen sowie freiwandigen Hecken oder Schmittzäunen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig. Die maximale Höhe wird mit 1,20 m festgesetzt. Im Bereich notwendiger Sichtbeziehungen vor Einmündungen wird die maximale Höhe auf 0,70 m festgesetzt.
- Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 61 a LWG)**
- Befestigte Flächen**
Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind aufgrund der schon bestehenden Entwässerungsanlagen und der schon vor 1996 bestehenden Anschlüsse an die öffentliche Kanalisation keine Regelungen nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG) zu treffen. Falls eine Versickerung im Rahmen eines Vorhabens vorgesehen wird, ist die Versickerungsfähigkeit nachzuweisen.
- Hinweis:**
Die Abwasserentsorgung der Stadt Hemer ist zu beachten.

C. Textliche Festsetzungen

- gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO
- Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)**
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gehäusen. Die private Grünfläche ist zum Zweck der Erhaltung der Fläche in dem jeweiligen Eigentum im Bestand zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.
 - Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3)**
Gebäude und Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen, (z.B. Stützen, Dachbänder und Dachvorsprünge, Pfeilervorgänge, Erker, Vordächer) um bis zu 1,5 m kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn landschaftliche Vorschriften nicht entgegen stehen.

Terrassen dürfen unter Einhaltung der zu wahren Grenzabstände bis zu einer Entfernung von der Hauswand von 3,5 m überdacht werden.

D. Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

- Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Flurgrenze
- Flur 56 Flurnummer
- 460 Flurstücknummer
- Vorhandene Gebäude
- Vorhandener Kanal und Kanalschacht mit Höhenangaben

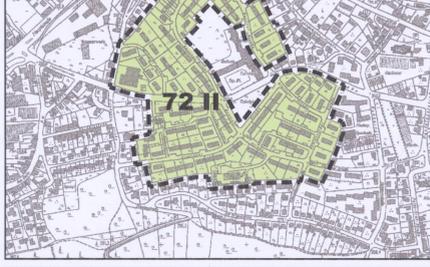
Bemerkung: Die im Bebauungsplan für den Bestand verwendeten Zeichen und Signaturen entsprechen, soweit nicht besonders dargestellt, den Zeichenschriften für vermessungstechnische Karten und Risse in Nordrhein-Westfalen.

E. Hinweise

1) Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h., Mauern als Gräben, Einzelfundamente aber auch Veränderungen und Verformungen 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 Amt für Archäologie - Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon: 027616375-0) 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) Geologie
Der mittlere und nördliche Bereich des Plangebietes befindet sich über verkarstungsfähigen Gestein. Bei Baumaßnahmen sind Baugrunduntersuchungen im Hinblick auf Erdfälle im Untergrund empfehlenswert. Der Geologische Dienst NRW, De-Greif-Str. 195, 47803 Krefeld ist bei Bedarf hinzu zuziehen.

3) Vergnügungstätten
Die Zulässigkeit der Vergnügungstätten des Typus Spielbetrieb wird im Vergnügungstättenkonzept der Stadt Hemer, vom 19.03.2013 (Ratsbeschluss), das als sonstiges städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde, geregelt. Danach ist an die ausnahmsweise Zulässigkeit der Vergnügungstätten des Typus Spielbetrieb (Spielhallen, Wettbüros), in innenstadtnahen Mischgebieten, u.a. die Bedingung geknüpft, dass ein Mindestabstand von 350 Metern zur nächsten Einrichtung, die Kindern und Jugendlichen dient, nicht unterschritten wird. Dieser Abstand wird von dem Mischgebiet zur Freiherr-vom-Stein-Schule nicht eingehalten.



HEMER

Bebauungsplan Nr. 72 II

"Wohnsiedlung Sundwig"

1. Änderung

Maßstab 1 : 1.000

Plangrundlage
Der Bebauungsplan wurde auf der amtlichen Grundlage der Aktualisierten Liegenschaftskarte (ALK) erstellt. Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (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
Planungsleiter

Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr des Rates der Stadt Hemer hat die Aufstellung der Bebauungsplanung gem. § 2 Abs. 1 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004 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 30.11.10 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.12.10 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht.

Billigungs- u. Auslegungsbeschluss
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr des Rates der Stadt Hemer hat am 25.09.13, diesen Entwurf der Bebauungsplanung und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs. 2 BauGB in der zurzeit geltenden Fassung vom 11.07.13 bis 16.08.13, einschließlich öffentlich ausgelegt.

Der Bürgermeister im Auftrage
J. Felder
Planungsleiter

Ausschussvorsitzender
C. Schütz
Schriftführer

Auslegung
Die öffentliche Auslegung wurde im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises am 03.07.13 bekannt gemacht. Der Entwurf dieser Bebauungsplanung und die Begründung haben gem. § 13a Abs. 2 BauGB in der zurzeit geltenden Fassung vom 11.07.13 bis 16.08.13, einschließlich öffentlich ausgelegt.

Der Bürgermeister im Auftrage
J. Felder
Planungsleiter

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Hemer hat diese Bebauungsplanung gem. § 10 BauGB in der zurzeit geltenden Fassung am 24.09.13, als Satzung beschlossen.

Hemer, den 26.09.13
Der Bürgermeister
K. Dahl

Bekanntmachung - Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde am 09.10.13, im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises gem. § 10 Abs. 3 BauGB in der zurzeit geltenden Fassung bekannt gemacht. Die Bebauungsplanung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Hemer, den 11.10.13
Der Bürgermeister
K. Dahl