

Präambel

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S.666), des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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 31.08.99 die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes und die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung 1990.

Zeichenerklärung

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

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

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) § 17 Abs. 1 Spalte 2 und § 19 BauNVO

Bebaubarer Anteil des Baugrundstückes, soweit er durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen nicht eingeschränkt wird.

0,8 Geschosflächenzahl (GFZ) § 17 Abs. 1 Spalte 3 und § 20 BauNVO

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz mitzurechnen.

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze - § 16 Abs. 4 und § 20 Abs. 1 BauNVO

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

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 1 BauNVO

Die tatsächlichen überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die festgelegten Baugrenzen unter Berücksichtigung der bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der BauO NW über Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 Bau NVO bestimmt, soweit es durch die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ/GFZ) nicht eingeschränkt wird.

Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie überdachte Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

O Offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

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

Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche

Verkehrsbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Mischverkehrsfläche -nachrichtlich-

V Verkehrsfläche

St öffentliche Stellplätze

G + R Geh- und Radweg

G Gehweg

Privat private Mischverkehrsfläche

öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Kinderspielplatz

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und zum Anpflanzen, Pflegen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern -privat- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Nr. 25 a)

Anpflanzung von Bäumen

Anpflanzung von Sträuchern

Erhaltung von Bäumen

(siehe textliche Festsetzungen Nr. 1)

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

Abfall

159

129

31a

392

208

209

132

134

Flur 44

Flur 38

Flur 39

Flur 40

Flur 41

Flur 42

Flur 43

Flur 44

Flur 45

7. Sonstige Planzeichen

Flächen für Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, die zugunsten der Anlieger und der Erschließungsträger - Kanal, Wasser, Strom, Gas, Telefon u.a. - zu belasten sind.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

B. Vorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Gestaltungsvorschriften (§ 86 BauO NW)

gD geneigtes Dach -bei Nebengebäuden, Garagen und untergeordneten Bauteilen auch andere Dachformen zulässig-

Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51a LVG)

Das anfallende Niederschlagswasser aus den Bereichen der Dachflächen und versiegelten Hofflächen ist vor Ort zu versickern oder zu versickern.

C. Textliche Festsetzungen

Anpflanzen von Bäumen sowie Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung der Bäume gem. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1. Für die Anpflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind standortgerechte, einheimische Bäume II. Ordnung, Bäume III. Ordnung und Großsträucher sowie Sträucher aus der aufgedruckten Pflanzliste 1 zu verwenden.
2. Zur Begrünung der Baugelände und als Ausgleich für die Bebauung und Versiegelung sind am Ort des Eingriffs je angefangene 400 m² Baugrundstück von den Grundstückseigentümern ein mittel- oder hochstämmiger Baum zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Hier sind einheimische, standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume aus der aufgedruckten Pflanzliste 2 zu verwenden.

Hinweis: Zusätzliche Bestimmungen zu den Pflanzen, zu den Pflanzarbeiten, zur Fertigstellungspflege sowie zur Entwicklungs- und Unterhaltungspflege sind in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB geregelt. Bei der Höhe des Bewuchses unter der Hochspannungsleitung sind die Vorschriften des Versorgungsträgers RWE zu beachten.

D. Sonstige Darstellung

Vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

Abzubrechende Gebäude

Vorhandene Bäume

Gebäudedarstellung als Vorschlag

Empfohlene Grundstücksgrenze

Hochspannungsleitung mit Schutzbereich

E. Nachrichtlich

Schutz von Bodendenkmälern.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit und/oder pflanzlichen Lebensweise Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe - unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen - Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Pflanzliste 1:
Quercus robur
Quercus petraea
Acer pseudoplatanus
Betula pendula
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Sorbus aucuparia
Populus tremula
Carpinus betulus
Prunus avium
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Prunus spinosa
Rosa canina
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Crataegus laevigata
Viburnum opulus
Lonicera periclymenum
Frangula alnus
Cornus sanguinea

Pflanzliste 2:
Fagus sylvatica
Quercus robur
Carpinus betulus
Quercus petraea
Betula pendula
Acer pseudoplatanus
Äpfel: Roter Boskoop
Westf. Gülderling
Rote Sternrenette
Weißer Klarapfel
Berlepsch
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Clappes Liebling
Gellert's Butterbirne
Gute Luise
Gräfin aus Paris
Speckbirne
Kirschen: Büttner's Rote Knorpelkirsche
Schneider's Späte Knorpelkirsche
Westf. Speckkirsche
Große Prinzessin
Pflaumen: Königin Viktoria
Große Grüne Renodeode
Hauszwetsche
Nüsse: Walnuß (Juglans regia)

Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (PlanZV 90). Die Darstellung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Hemer, 26.02.1999
Der Bürgermeister
Beigeordneter

Aufstellungsbeschuß

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Ausschuß für Planung, Verkehr und Wirtschaft am 10.03.99 beschlossen worden. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 01.04.99 ortsüblich bekanntgegeben.

Ausschußvorsitzender
Schriftführer

Frühzeitige Beteiligung

Die Bürger sind frühzeitig von der Stadt über die Planung unterrichtet worden. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hemer, 22.02.99
Der Bürgermeister
Beigeordneter

Billigungs- und Auslegungsbeschuß

Der Ausschuß für Planung, Verkehr und Wirtschaft hat am 10.03.99 diesen Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Ausschußvorsitzender
Schriftführer

Auslegung

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.04.99 bis 12.05.99 einschließlich öffentlich ausliegen.

Hemer, 20.05.99
Der Bürgermeister
Beigeordneter

Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt Hemer hat diesen Bebauungsplan am 31.08.99 als Satzung beschlossen.

Bürgermeister
Schriftführer

Bekanntmachung - Inkrafttreten

Der Satzungsbeschuß wurde am 01.10.99 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Der Bürgermeister
Beigeordneter

BEBAUUNGSPLAN NR.74 " AM OELBUSCH " M. 1:500

