VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 76 – AM EIBENBRINK –

"WOHNPARK EIBENBRINK"
AM EIBENBRINK 58675 HEMER

Plangrundlage

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

Hemer, den 10.04.98

Dipl.-Ing. C. Böhmer Öff. best. Vermessungsingenieur

Einleitungsbeschluß

Die Einleitung des Satzungsverfahrens zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gemäß § 12 Abs. 2 BauGB vom Ausschuß für Planung, Verkehr und Wirtschaft am 10.03.98 beschlossen worden.

19 19

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, den 22.09.98

19 19

Der Bürgermeister

Beigeordneter

Billigungs- und Auslegungsbeschluß

Der Ausschuß für Planung, Verkehr und Wirtschaft hat am 22.09.98 diesen Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

19 19

Ausschußvorsitzender Schriftführer

Auslegung

Der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von 19.10.98 bis 20.11.98 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Hemer, den 23.11.98

19 19

Bürgermeister

Beigeordneter

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Hemer hat diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 19.05.99 als Satzung beschlossen.

19 19

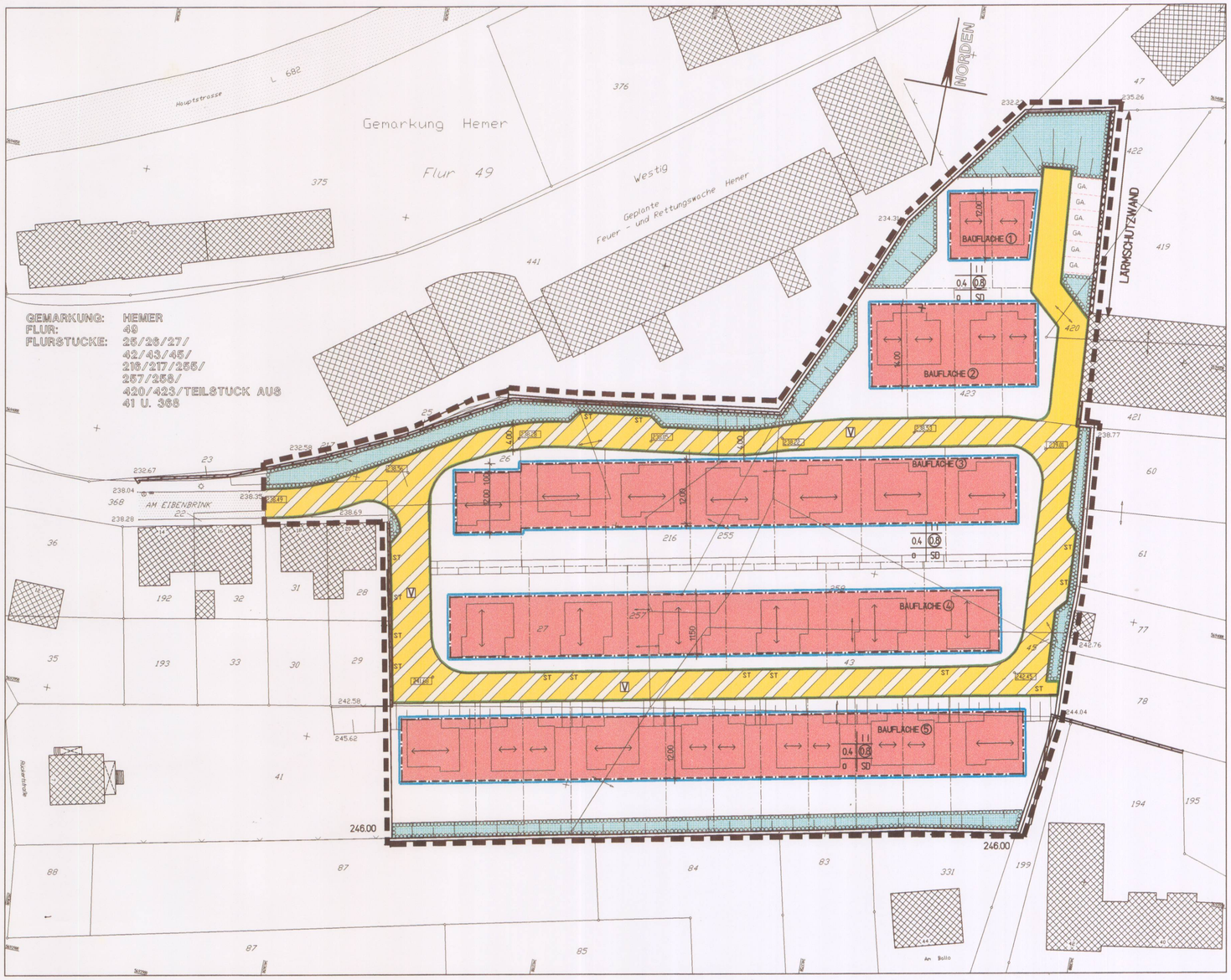
Bürgermeister Schriftführer

Bekanntmachung – Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß wurde am 02.07.99 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Der Bürgermeister

Beigeordneter



Präambel

Aufgrund des
- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666)
- § 2 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und
- § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218, ber. S. 982) jeweils unter Berücksichtigung der bisherigen Gesetzesänderungen

hat der Rat der Stadt Hemer in der Sitzung am 19.05.99 die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB und die örtlichen Bauvorschriften gem. 86 BauO NW als Satzung beschlossen.

Zeichenerklärung

A Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

Bauflache ① Wohngebäude mit untergeordneten Räumen für handwerkliche oder nicht störende gewerbliche Nutzung

Bauflache ② Wohngebäude mit untergeordneten Räumen für handwerkliche oder nicht störende gewerbliche Nutzung

Bauflache ③ Wohngebäude als Einzel- oder Doppelhäuser

Bauflache ④ Wohngebäude als Einzel- oder Doppelhäuser

Bauflache ⑤ Wohngebäude als Einzel- oder Doppelhäuser

Die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, ist in den Bauflächen 3 – 5 zulässig.

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

Geltung für den Gesamtbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) § 17 und § 19 BauNVO
Bebaubarer Anteil des Baugrundstückes, soweit er durch die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen nicht eingeschränkt wird.

(0,8) Geschoßflächenzahl (GFZ) § 17 und § 20 BauNVO
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Vollgeschossen, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. 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 BauNVO bestimmt, soweit es durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ/GFZ) nicht eingeschränkt wird.

Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO
Gebäude dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Hierzu gehören Vordächer, Dachüberstände, Erker, Balkone und Wintergärten.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, in Verbindung mi § 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

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

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie

Mischverkehrsfläche

private Zuwegung

GA Garagen

Flächenaufteilung – nachrichtlich

V Verkehrsfläche

St öffentliche Stellplätze

5. Flächen zum Anpflanzen – privat – gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(siehe textliche Festsetzungen Nr. 1)

6. Sonstige Planzeichen

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

Lärmschutzwand Höhe = 3.00m über vorhandenes Gelände

7. Gestaltungsvorschriften

SD Satteldach

Vorgeschlagene Firstrichtung

B. Sonstige Darstellung

Flur 49 Flurnummer

Vorhandene Flurstücksgrenzen

25 vorhandene Flurstücksnummer

242.45 Höhenangabe über NN

Vorhandene Gebäude

Gebäudedarstellung als Vorschlag

Empfohlene Grundstücksgrenze

Böschung

C. Textliche Festsetzungen

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

1. Für die Pflanzung sind standortgerechte, einheimische Bäume II Ordnung, Großsträucher und Sträucher aus der aufgedruckten Pflanzliste 1 zu verwenden.

2. Zur Begrünung der Baugebiete 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.

Hinweis

Da es sich bei dem Plangebiet um einen lärmmäßig vorbelasteten Bereich handelt, sind hier Lärmimmissionen hinzunehmen, die die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18 005 "Schallschutz im Städtebau" erreichen.

D. Nachrichtlich

Schutz von Bodendenkmälern

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde oder 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	–	Stieleiche
Quercus petraea	–	Traubeneiche
Acer pseudoplatanus	–	Bergahorn
Betula pendula	–	Sandbirke
Fagus sylvatica	–	Rotbuche
Fraxinus excelsior	–	Esche
Sorbus aucuparia	–	Vogelbeere
Populus tremula	–	Espe
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Prunus avium	–	Vogelkirsche
Salix caprea	–	Salweide
Corylus avellana	–	Hasel
Crataegus monogyna	–	Weißdorn
Prunus spinosa	–	Schlehe
Rosa canina	–	Hundsrose
Sambucus nigra	–	Schwarzer Holunder
Sambucus acemosa	–	Traubenholunder
Crataegus laevigata	–	Zweigriff Weißdorn
Virburnum opulus	–	Gemeiner Schneeball
Lonicera periclymenum	–	Waldgeißblatt
Frangula alnus	–	Faulbaum
Cornus sanguinea	–	Hartriegel
Populus Alba	–	Silberpappel
Populus Tremula	–	Zitterpappel
Populus Canescseus	–	Graupappel

Pflanzliste 2 :

Fagus sylvatica	–	Rotbuche
Quercus robur	–	Stieleiche
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Quercus petraea	–	Traubeneiche
Betula pendula	–	Sandbirke
Acer pseudoplatanus	–	Bergahorn

Äpfel: Roter Boskoop, Westf. Bülderling, Rote Stemrenette, Weißer Klarapfel, Berlepsch, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm

Kirschen: Büttner's Rote Knorpelkirsche, Schneider's Späte Knorpelkirsche, Westf. Speckkirsche, Große Prinzessin

Pflaumen: Königin Viktoria, Große Grüne Reneclode, Hauszwetsche

Birne: Clapps Liebling, Gellert's Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Gräfin aus Paris, Speckbirne

Nüsse: Walnuß (Juglans regia)

BRILL • GOCKING ARCHITEKTEN BDB
POSTFACH 7114 – 58609 ISERLOHN
WOM-STEIN-STR. 2a
58642 ISERLOHN (LETMATHE)
TEL. 02374 – 2579
FAX 02374 – 13461

NEUHAUS • JAKOBS
UNTERGRÜNER STR. 30
58644 ISERLOHN TEL. 02374/71511

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 76

BAUHERR	WOHNPARK EIBENBRINK GMBH AM EIBENBRINK 22, 58675 HEMER – WESTIG		BAUVORH.	WOHNPARK EIBENBRINK 58675 HEMER – WESTIG			
PROJ.-NR.	6780197	DATUM	10.09.1998	MK/UR	MASSTAB	1 : 500	CAD NR. VEP500