

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

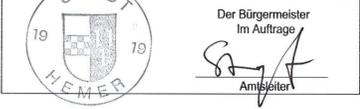
Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58). Die Darstellung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.



Aufstellungsbeschluss

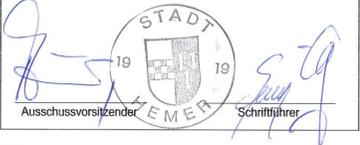
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat die Aufstellung der Bebauungsplanänderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 02.02.10 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.02.10 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.



Billigungs- u. Auslegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 02.02.10 diesen Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen.



Auslegung

Die öffentliche Auslegung wurde im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises am 10.02.10 bekannt gemacht. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. § 13 Abs. 2 BauGB vom 17.02.10 bis 05.03.10 einschließlich öffentlich ausgelegt.



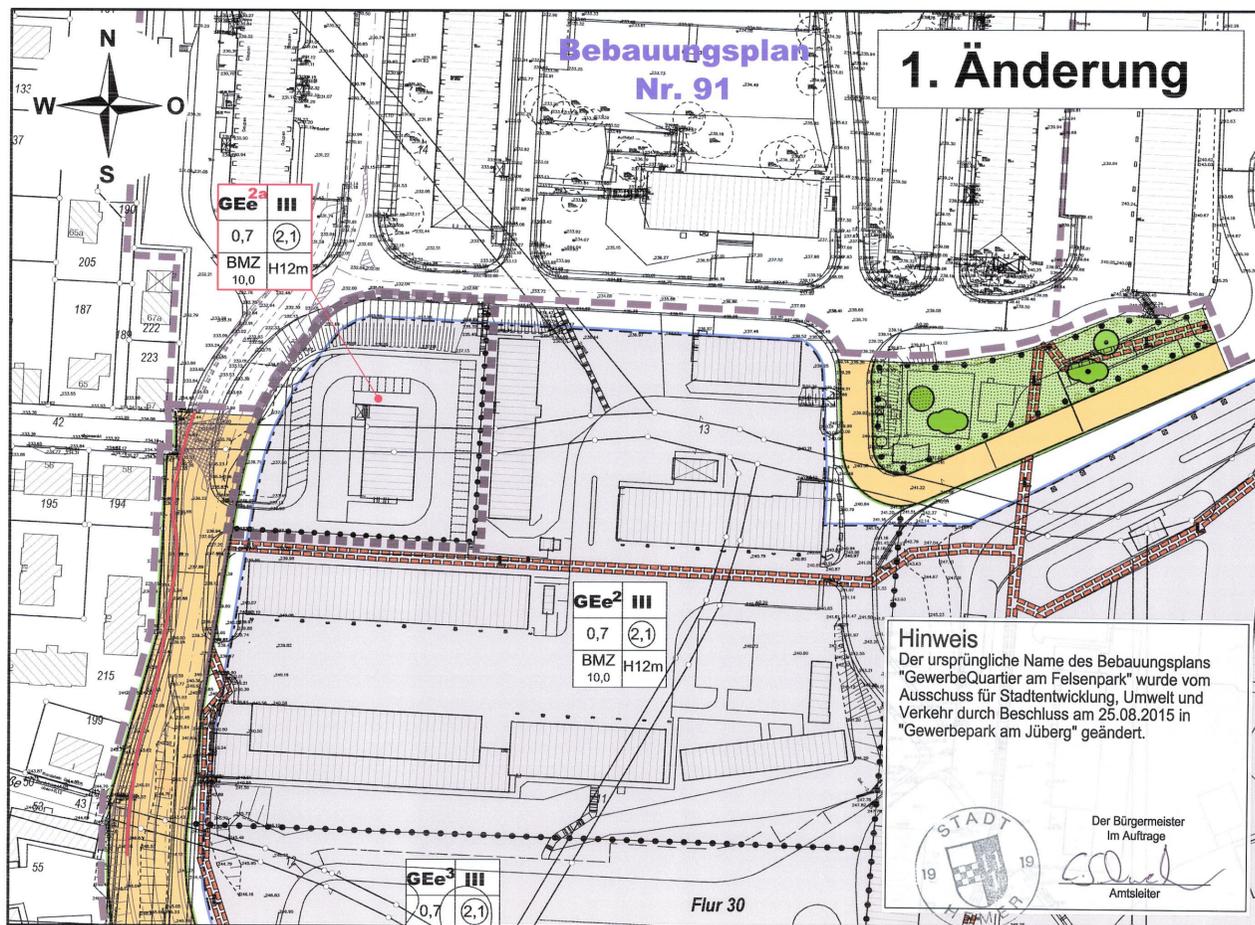
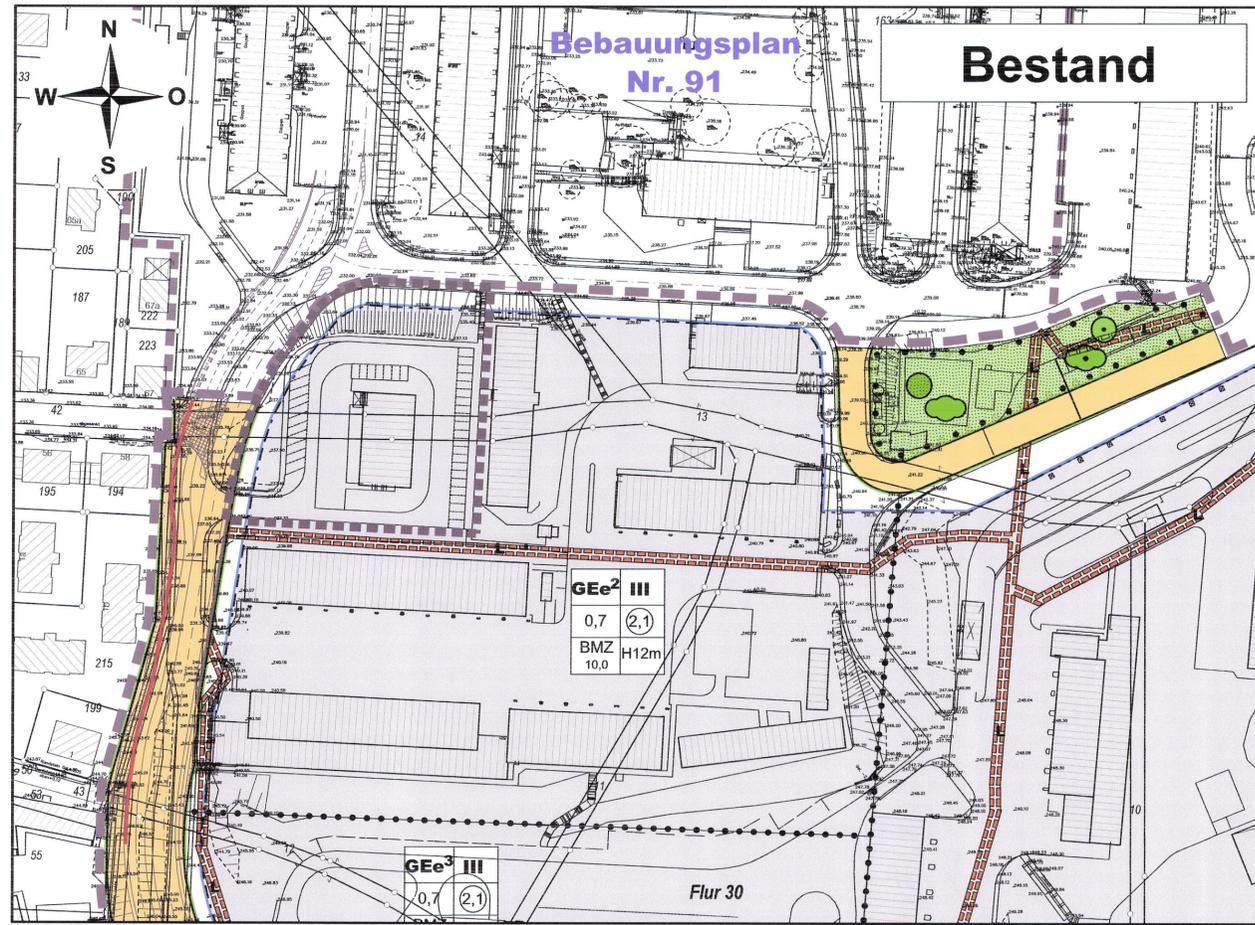
Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hemer hat die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 "GewerbeQuartier am Felsenpark" gem. § 10 BauGB am 18.05.10 als Satzung beschlossen.



Bekanntmachung - Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 26.05.10 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.



Hinweis
Der ursprüngliche Name des Bebauungsplans "GewerbeQuartier am Felsenpark" wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr durch Beschluss am 25.08.2015 in "Gewerbepark am Jüberg" geändert.

Präambel

Auf Grund 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 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 18.05.10 die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes und die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90).

Zeichenerklärung für den Änderungsbereich:

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

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

--- Grenze des Änderungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB

GEE² III
Eingeschränkte Gewerbegebiete 1 - 4 (GEE 1 - GEE 4) gem. § 8 BauNVO mit nutzungs einschränkender Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts:

Teilfläche	L _{EK} tags	L _{EK} nachts
GEE 1	62 dB(A)	47 dB(A)
GEE 2 und 2a	59 dB(A)	44 dB(A)
GEE 3	62 dB(A)	47 dB(A)
GEE 4	59 dB(A)	44 dB(A)

Die Prüfung der Einhaltung der Werte erfolgt nach dem in Abschnitt 5 der DIN 45691 (Ausg. 2006-12) beschriebenen Verfahren.

Es ist durch eine Immissionsprognose nachzuweisen, dass der konkrete Betrieb den gemäß DIN 45691 ermittelten Teil-Immissionswert nicht überschreitet. Bei diesem Nachweis sind aufgrund betriebspezifischer Randbedingungen ggf. erforderliche Zuschläge (z.B. Impulsivität, Tonhaltigkeit usw.) entsprechend den Festlegungen in der TA Lärm zu berücksichtigen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind zulässig. Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind ausgeschlossen.

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

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

0,7 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO
-als Obergrenze-
(siehe textliche Festsetzung B 1.1)

2,1 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-
(siehe auch textliche Festsetzung B 1.2)

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 1.3)

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

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

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO
(siehe textliche Festsetzung B 1.4)

Nicht überbaubare Grundstücksfläche
(siehe textliche Festsetzung B 1.4)

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

4. Sonstige Planzeichen

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

B. Textliche Festsetzungen gem. BauGB

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

1.1 Grundflächenzahl

Bei der Berechnung der GRZ ist nur die gewerbliche Baufläche ohne den Anteil der privaten Grünfläche zugrunde zu legen.

1.2 Gewerbegebiete GEE 1 - 3: Büro- und Verwaltungsgebäude

Büro- und Verwaltungsgebäude dürfen die festgesetzte Geschossigkeit ausnahmsweise um 1 Vollgeschoss überschreiten. Die max. Gebäudehöhe beträgt auch hier 12 m.

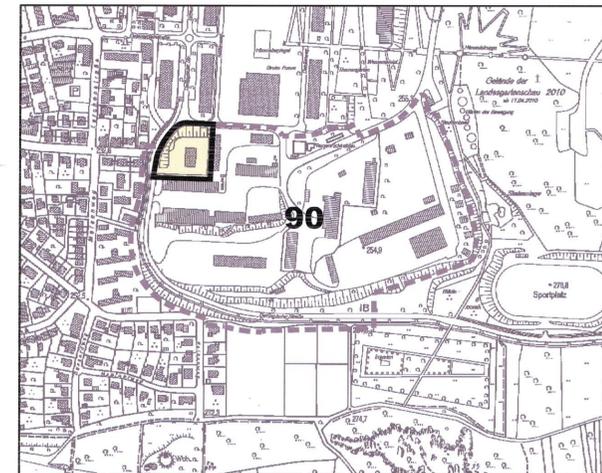
1.3 Ausnahme von der Höhenbegrenzung

Im Einzelfall kann für Sonderbauteile (z.B. Aufzüge, Lüftungsschächte, Schornsteine etc.) in den GEE-Gebieten 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.

1.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze

Stellplätze dürfen im Baugebiet auch außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Carports sind im Baugebiet nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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.



Hemer
Bebauungsplan Nr. 90
"GewerbeQuartier am Felsenpark"
1. Änderung
Maßstab 1 : 1.000