

**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. I S. 58). Die Darstellung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Der Bürgermeister im Auftrage  
*S. J. J.*

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 31.10.07 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.12.07 durch Anschlag an der Bekanntmachungstafel der Stadt Hemer für die Dauer von mindestens einer Woche bekannt gemacht.

Der Bürgermeister im Auftrage  
*S. J. J.*

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

Der Bürgermeister im Auftrage  
*S. J. J.*

**Billigungs- u. Auslegungsbeschluss**  
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 08.05.08 diesen Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ausschussvorsitzender  
*W. J. J.* Schriftführer  
*S. J. J.*

**Auslegung**  
Die öffentliche Auslegung wurde am 23.05.08 durch Anschlag an der Bekanntmachungstafel der Stadt Hemer für die Dauer von mindestens einer Woche bekannt gemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.06.08 bis 04.07.08 einschließlich öffentlich ausliegen.

Der Bürgermeister im Auftrage  
*S. J. J.*

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Hemer hat diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am 29.07.08 als Satzung beschlossen.

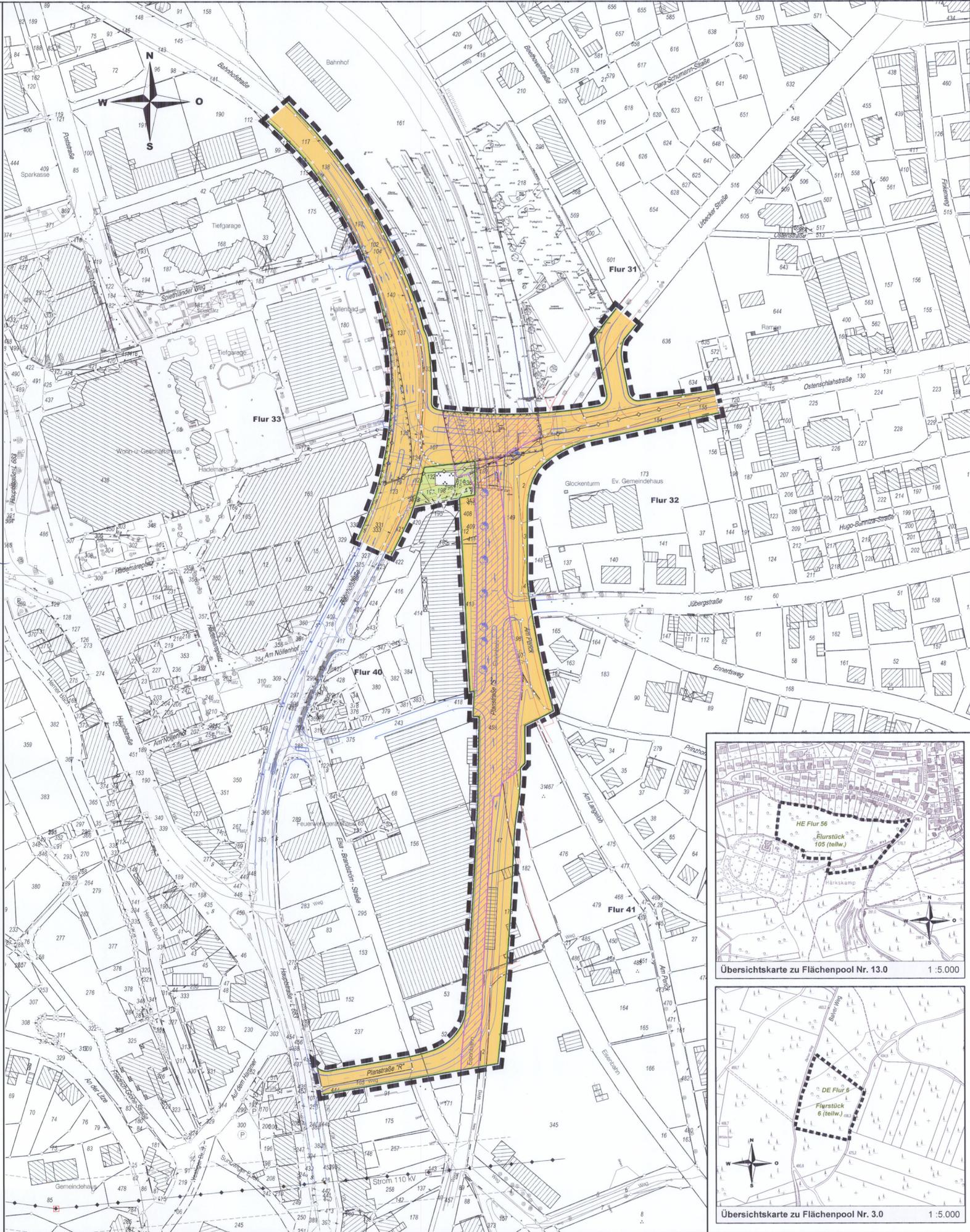
Hemer, den 01. Aug. 2008

Der Bürgermeister  
*Michael J. J.*

**Bekanntmachung - Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss wurde am 05.08.08 durch Anschlag an der Bekanntmachungstafel der Stadt Hemer für die Dauer von mindestens einer Woche gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Hemer, den 06.08.2008

Der Bürgermeister  
*Michael J. J.*



**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, Seite 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3318), 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), zuletzt geändert am 2. April 1993 (BGBl. I S. 466) jeweils unter Berücksichtigung der bisherigen Gesetzesänderungen, hat der Rat der Stadt Hemer in der Sitzung am 29.07.08 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.

**Zeichenerklärung:**

**A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB**

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

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

--- Straßenbegrenzungslinie  
--- Rot: vorh. Straßenführung  
--- Blau: gepl. Straßenführung  
--- Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächenaufteilung  
--- nachrichtlich-  
--- öffentliche Verkehrsfläche

2. **Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB**

--- Hauptgasleitung, unterirdisch

3. **Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

--- Öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: Parkanlage

4. **Bedingte Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**

In den mit [diagonal lines] gekennzeichneten Flächen ist die dargestellte Nutzung -Öffentliche Verkehrsfläche- gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB erst zulässig, sobald das Entwurfsverfahren für die Eisenbahnfläche in eben diesem Bereich abgeschlossen ist. Bis zu diesem Zeitpunkt gilt für die gekennzeichnete Fläche folgende Festsetzung:

[diagonal lines] Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB -Bahnanlagen-

**B. Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen**

--- Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein  
--- Flurgrenze  
Flur 33 Flurnummer  
235 Flurstücksnummer  
\* 213,27 Eingemessene Höhenpunkte  
[diagonal lines] Vorhandene Wohngebäude mit Hausnummer  
[diagonal lines] Vorhandene Wirtschaftsgebäude oder Nebengebäude mit Hausnummer  
[circle with cross] Vorhandener eingemessener Baum  
[circle with dot] Laternenstandort  
--- Vorhandener Zaun  
[diagonal lines] Vorhandene Böschung  
[circle with cross] Hochspannungsfreileitung (110 kV) mit Schutzstreifen

**C. Hinweise:**

1) **Lärmvorsorge - gemäß 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (16. BImSchV - Verkehrslärmverordnung)**  
Gemäß Lärmvorsorgegutachten besteht für die Grundstücke Jübergstraße 1, Hauptstraße 130 und 134 vom Grundsatz her Anspruch auf passiven Schallschutz gem. 16. BImSchV. Der Anspruch besteht für alle Nutzflächen zu Aufenthaltszwecken. Die Umsetzung nach den Regelungen der 24. BImSchV soll auf Antrag der Eigentümer zeitgleich mit den Baumaßnahmen des Straßenbaus erfolgen und spätestens bei Inbetriebnahme der Straßen umgesetzt sein. Die Stadt Hemer stellt die hierfür erforderlichen Finanzmittel bereit. Dies gilt sowohl für bestehende Wohnnutzungen als auch für bestehende Büronutzungen und Nutzungen durch freie Berufe.

Anspruchsvoraussetzung für die Gewährung von Zuschüssen ist im Falle von Wohnnutzungen, dass maßgebliche Innenschallpegel von 40 dB(A)/30 dB(A) tags/nachts, in den übrigen genannten Fällen Innenschallpegel von 45 dB(A), in den schutzwürdigen Räumen erreicht oder überschritten werden. Mit dem Lärmvorsorgekonzept werden Innenschallpegel unter 40 dB(A)/30 dB(A) tags/nachts, bzw. unter 45 dB(A), gewährleistet, siehe hierzu auch Kapitel 5.7.1 Lärmvorsorgekonzept in der Begründung.

2) **Schallschutz / Schallimmissionen**  
Zur schalltechnischen Beurteilung wurde das Büro Briton Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH beauftragt ein Schallschutzgutachten zu erstellen. Auszüge aus dem Gutachten vom 26.06.2008 sind in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Das Gutachten kann im Amt für Planen, Bauen und Verkehr der Stadt Hemer eingesehen werden.

**D. Textliche Festsetzungen gem. BauGB**

**Zuordnungsfestsetzung**  
gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 zweiter Halbsatz des Baugesetzbuches (BauGB)

**Zuordnung von Flächen außerhalb des Plangebietes für Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft zum Bebauungsplan Nr. 95 „Straßenplanung östliche Innenstadt“**

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) können Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden; dies gilt auch für Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen.

Die Stadt Hemer hat auf den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten stadteigenen Flächen, bereits Maßnahmen durchgeführt und die erzielte ökologische Aufwertung von 14.800 Punkten (1 Punkt Aufwertung pro 1 m² Fläche) in ihr Ökoko-Konto eingebucht. Bei den Maßnahmen handelt es sich um den Umbau von standortfremden Aufwertungen. Ziel ist die Entwicklung von Laubbäumen mittlerer Standorte, als Entwicklungspflege wird eine naturgemäße Waldbewirtschaftung einschließlich Regelung der Jagd im Ökoko-Konto benannt.

Die ausgleichenden Defizitpunkte von 14.687 werden auf den in der nachfolgenden Tabelle aufgelisteten Flächen ausgeglichen.

3) **Immissionen durch Luftschadstoffe**  
Zur Beurteilung der Auswirkungen durch den Bebauungsplan auf das Schutzgut Luft wurde das Büro Briton Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH beauftragt ein entsprechendes Gutachten zu erstellen. Auszüge aus dem Gutachten vom 26.06.2008 sind in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Das Gutachten kann im Amt für Planen, Bauen und Verkehr der Stadt Hemer eingesehen werden.

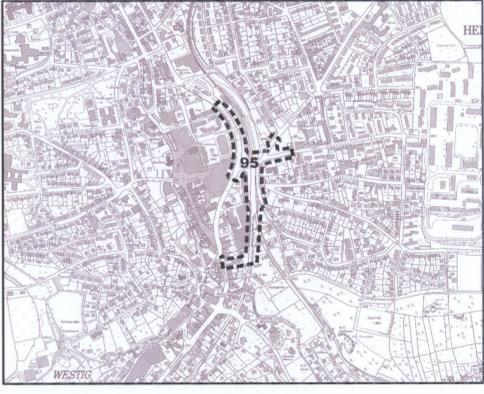
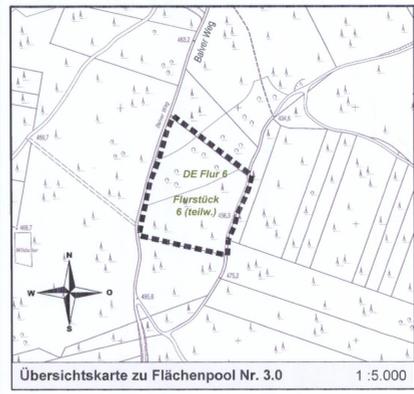
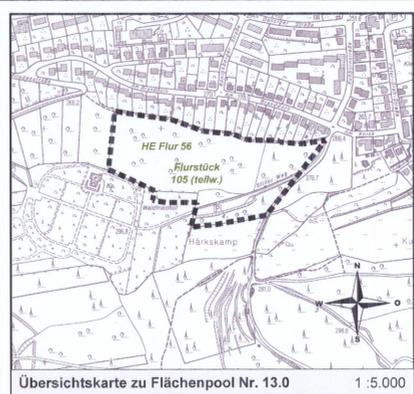
4) **Altlastenstandort**  
Sollten bei Erdarbeiten farbliche oder geruchliche Veränderungen im Boden festgestellt werden, ist ein Fachingenieur für Bodenuntersuchungen zwecks Gefährdungsabschätzung einzuschalten; der Märkische Kreis, Fachdienst 45 „Abfallwirtschaft, Boomschutz und Wasserbau“ ist unverzüglich zu informieren.

5) **Bodendenkmäler**  
Bei Bodenergräbnissen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h., Mauern alte Gräben, Einzelfundamente aber auch Veränderungen und Verfallformen in der natürlichen Bodenschicht, 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 Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 14 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 DStGH NW).

Gemarkung	Flur	Flurstück	Bezeichnung in Forstbetriebskarte	zugeordneter Flächenanteil in m²	Eigentümer	Auflistung aus dem Flächenpool der Stadt Hemer
Hemer	56	246 teilw.	Abt. 13 B (1)	1.400	Stadt Hemer	Lfd.-Nr. 13.0
Delinghofen	6	105 teilw.	Abt. 11 C (1)	13.400	Stadt Hemer	Lfd.-Nr. 3.0

Dem Defizit von 14.687 Wertpunkten stehen Maßnahmen mit dem Wert von 14.800 Punkten auf den Öko-Poolflächen Nr. 13.0 und 3.0 gegenüber. Das errechnete Defizit aus dem Bebauungsplan Nr. 95 „Straßenplanung östliche Innenstadt“ ist damit kompensiert.

Die Zuordnungsfestsetzung ist in ihrer Gültigkeit abhängig vom Erfordernis der vorgenannten Kompensation. Mit Durchführung des Bebauungsplans Nr. 95 „Straßenplanung östliche Innenstadt“ werden die entsprechenden Ökoko-Konto entnommen. Die Lage der betreffenden Grundstücksflächen, bezeichnet nach der Flächenpool-Nr. 13.0 und 3.0, sind den Übersichtskarten zu entnehmen.



**Hemer**  
 Bebauungsplan Nr. 95  
 "Straßenplanung östliche Innenstadt"  
 Maßstab 1 : 1.000