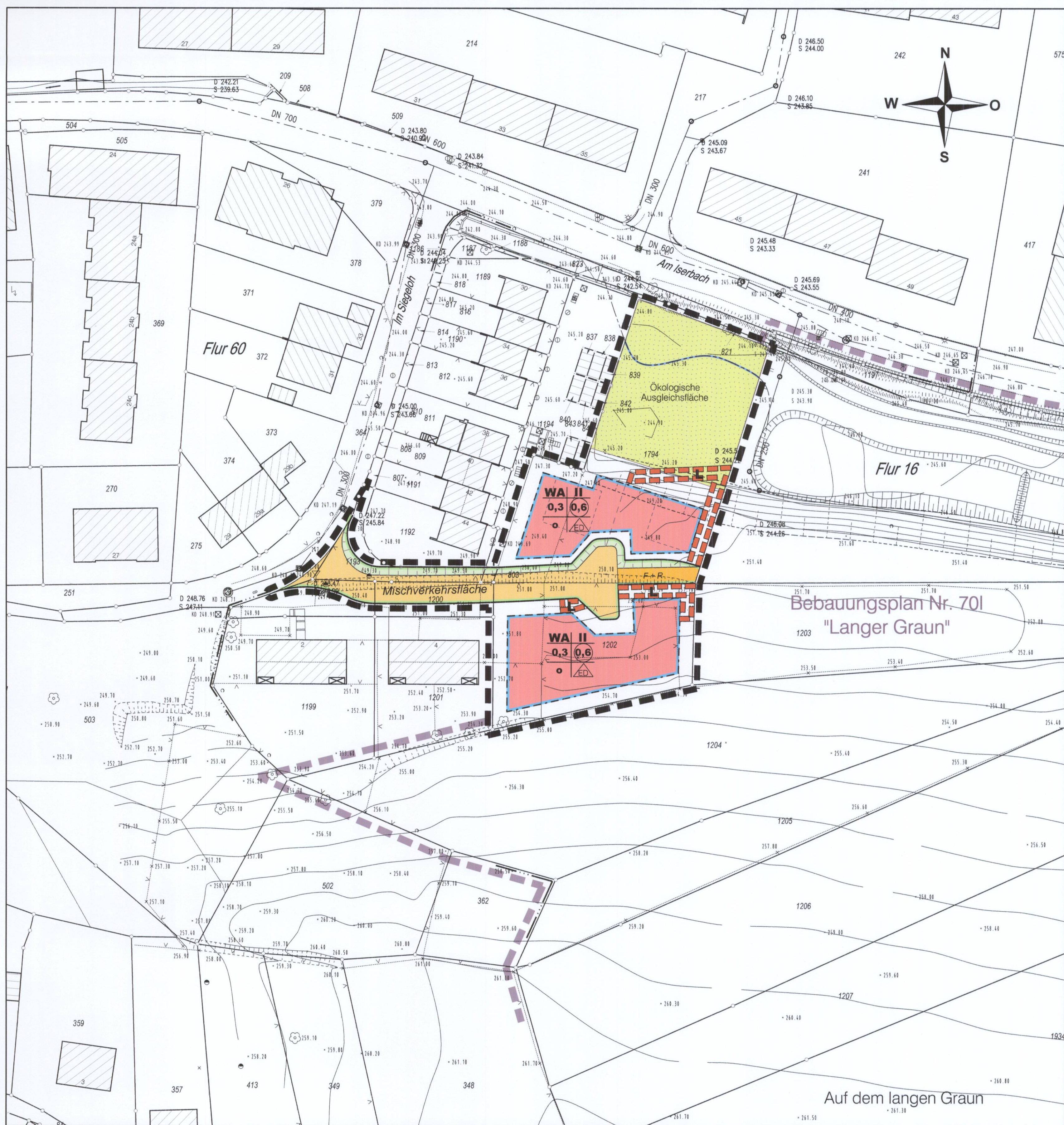




Präambel

Auf Grund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, §§ 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 (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, - jeweils unter Berücksichtigung der bisherigen Gesetzesänderungen - hat der Rat der Stadt Hemer in der Sitzung am 23.03.10 die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes und die Darstellung des Planinhaltes gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

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 BauGB sowie § 4 BauNVO

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 (1) und (2) BauNVO
Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

0,3

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 und 19 BauNVO
-als Obergrenze-

0,6

Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 17 und 20 BauNVO
-als Obergrenze-
(Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der ihnen zugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind).

II

Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO
-als Obergrenze-

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

o

offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO

WA

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

■

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

ED

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

■ Straßenbegrenzungslinie

■ Mischverkehrsfläche

■ Straßenbegleitgrün

■ Straßenbegrenzungslinie

F+R

Fuß- und Radweg - öffentlich -

Verkehrsflächenaufteilung

-nachrichtlich-

öffentliche Verkehrsfläche

5. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

■ Private Grünfläche

Zweckbestimmung - Ökologische Ausgleichsfläche -
(siehe textliche Festsetzung Nr. 2)

6. Sonstige Planzeichen

■

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Schließungsträger (Ver- und Entsorgungsträger) und Anlieger
- Die Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten -

B. Textliche Festsetzungen gem. BauGB

1) Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen, der versiegelten Hofflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet wird in einem gesonderten Regenwasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der zentralen, naturnah gestalteten Versickerungsmulde (Bänke) mit einem Überlauf an den Iserbach entsprechend den Empfehlungen des hydrogeologischen Gutachtens zum benachbarten Baugebiet „Langer Graun“ zugeleitet (siehe textl. Festsetzung Nr. 2).
Das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten und öffentlichen Grünflächen sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird über die belebte Bodenzone unmittelbar dem Untergrund zugeführt.

Die Abwassersatzung der Stadt Hemer ist zu beachten.

2) Der erhaltenswerte private Bestand der ökologischen Ausgleichsfläche ist vom Eigentümer fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu sichern. Die junge Brache wird der natürlichen Sukzession überlassen sowie durch die Einleitung des Niederschlagswassers von Dachflächen und befestigten Flächen der geplanten Bebauung vernäht. Als Sichtschutz zu den geplanten Wohnhäusern sowie den bestehenden Garagen des westlich angrenzenden Grundstücks werden im nördlichen Bereich bachbegleitend, im südlichen Bereich entlang des Böschungsfußes sowie im westlichen Randbereich insgesamt 12 Roterien (*Alnus glutinosa* - Heister, Höhe 150 bis 200 cm - Pflanzabstand 5 m), zusätzlich im westlichen Bereich 15 Straucher (*Wasserschneeball* - *Viburnum opulus* - 2x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm, Pflanzabstand 2 m, 2-reihig, versetzt.) gepflanzt.

C. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

--- Geplante Hochwasserlinie (Überschwendungsbereich)
(siehe Unterlagen zum Wasserrechtsantrag gemäß § 31 WHG zum Bebauungsplan Nr. 701 „Langer Graun“)

D. Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

--- Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein

--- Flurgrenze

Fl. 16 Flurnummer

1199 Flurstücksnummer

• 251.83 Eingemessene Höhenpunkte

■ Vorhandene Gebäude

--- vorhandener Zaun

--- Höhenlinie mit Meterangabe ü. NN

--- Vorhandener Schmutzwasserkanal mit Schacht und Durchmesserangabe

--- DN 200 Vorhandener Mischwasserkanal mit Schacht und Durchmesserangabe

--- DN 400 empfohlene Grundstücksgrenze

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

E. Hinweise:

1) Hydrologie

Ein hydrogeologisches Gutachten vom 19. Nov. 2003 zur Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich des angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. 70 / I „Langer Graun“ wurde durch den Dipl. Geologen Stephan Brauckmann aus Fröndenberg erstellt. Auszüge aus diesem Gutachten sind in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Das Gutachten kann im Planungsamt der Stadt Hemer eingesehen werden.

2) Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern alte Gräben, Einzelfundamente aber auch Veränderungen und Verfärbungen 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 Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93750; Fax: 02761 / 2466) 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).

3) Telekommunikation, Ver- und Entsorgungsträger

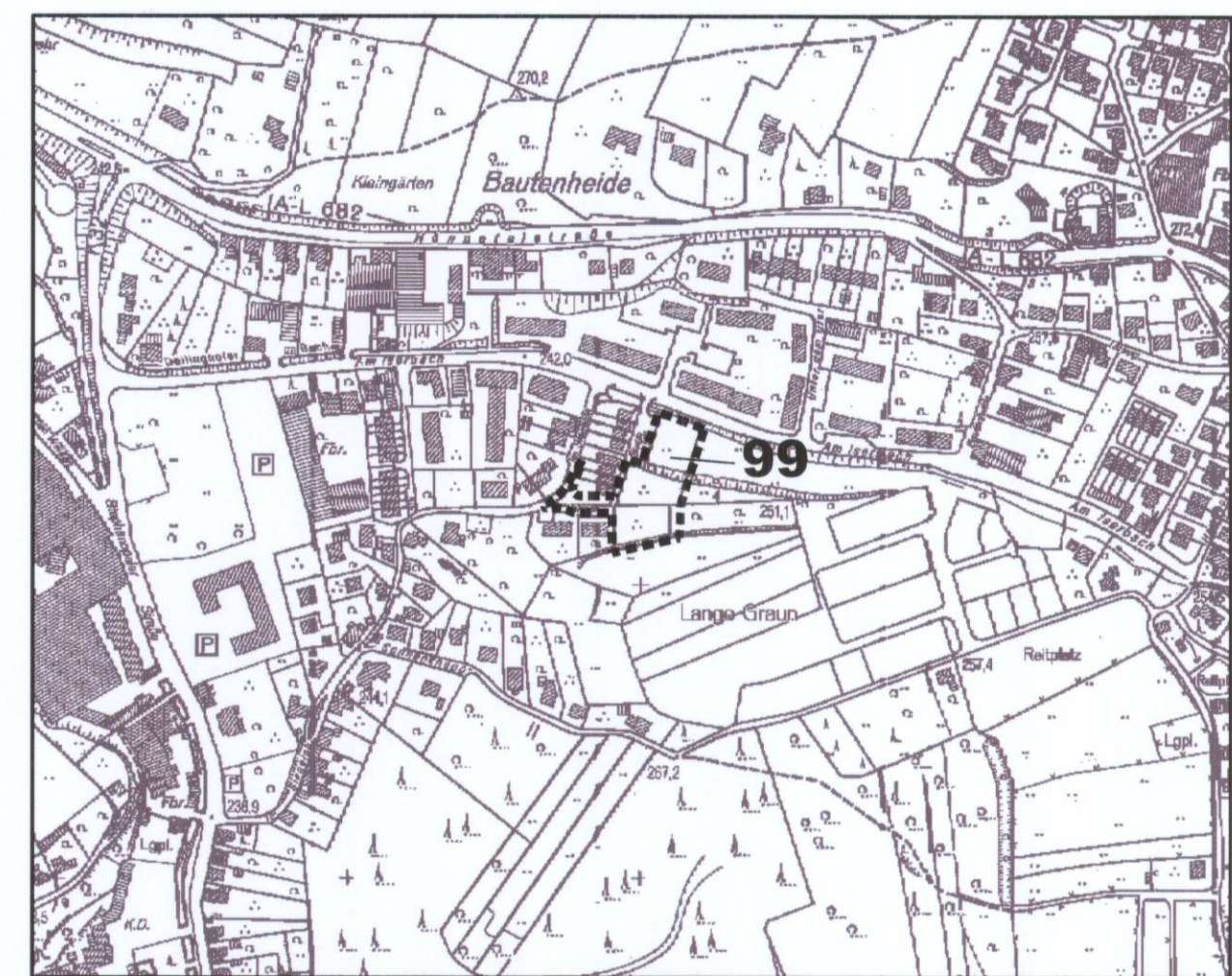
Zur Sicherstellung der Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger (Strom, Wasser, Gas etc.) ist bei der Realisierung des Bebauungsplanes, Beginn und Ablauf der Maßnahmen der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Siegen, BBN, HA, Lütkenheiderstr. 6, 59099 Hagen, so früh wie möglich, mindestens jedoch 10 Monate vorher, schriftlich anzuzeigen.

4) Ausgleichsflächen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes kann das Kompensationsdefizit für den Eingriff in Natur und Landschaft nicht ausgeglichen werden. Das an der ökologischen Bilanzierung ermittelte Defizit an Ökopunkten wird durch Abbuchung aus dem Okokonto der Stadt Hemer ausgeglichen.

5) Höhlen

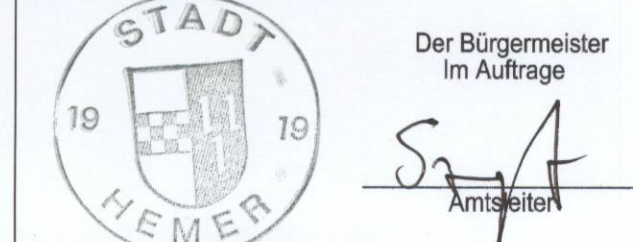
Bei der Bauwerksgründung ist zu erkunden, ob im Untergrund Hohlräume vorhanden sind. Im Rahmen des Nachweises der Tragfähigkeit des Bodens ist dies besonders zu berücksichtigen. Sofern bei Ausschachtungsarbeiten Hohlräume entdeckt werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die weitere Vorgehensweise mit der Stadt abzustimmen.



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 dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 25.11.08 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.10.09 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht.



Frühzeitige Beteiligung

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



Billigungs- u. Auslegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 17.11.09 diesen Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.



Auslegung

Die öffentliche Auslegung wurde am 25.11.09 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.12.09 bis 06.01.10 einschließlich öffentlich ausgelegt.



Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hemer hat diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am 23.03.10 als Satzung beschlossen.



Bekanntmachung - Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 31.03.10 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.



Hemer

Bebauungsplan Nr. 99

"Im Siegeloh/Langer Graun"

Maßstab 1 : 500