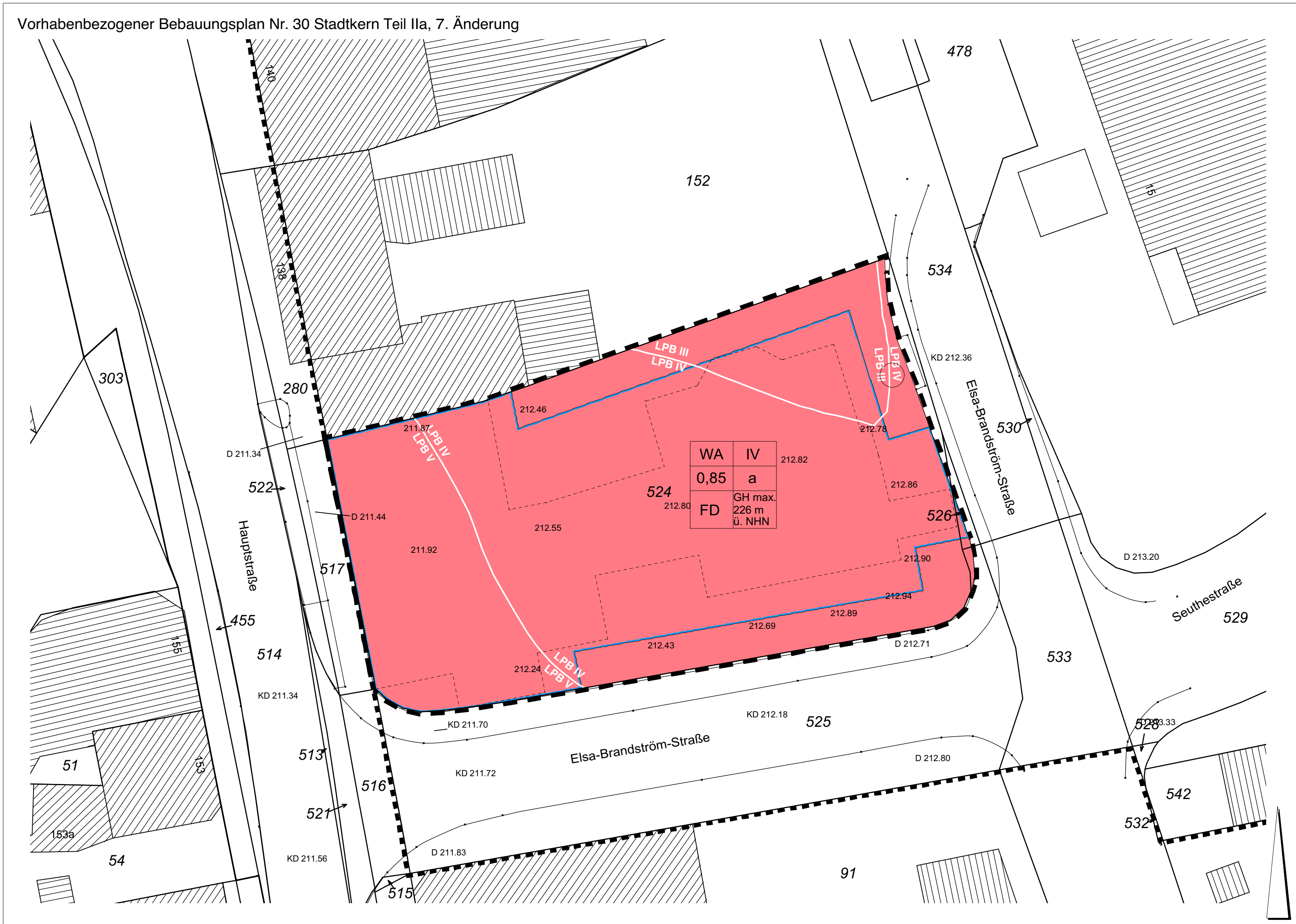




BESCHEINIGUNG	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS	AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	BEKANNTMACHUNG INKRAFTTRETEN
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde auf der amtlichen Grundlage der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) erstellt. Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58; 22.07.2011, BGBl. I S. 1509). Die Darstellung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Die Planunterlagen (Blatt 1 und 2) haben den Stand vom 13.03.2015 .	Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr des Rates der Stadt Hemer hat die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB am 22.09.2015 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.02.2016 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht.	Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 22.09.2015 diesen Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Hemer, den 24.09.2015	Die öffentliche Auslegung wurde am 24.02.2016 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht. Der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.03.2016 bis 08.04.2016 einschließlich öffentlich ausgelegen.	Der Rat der Stadt Hemer hat diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 05.07.2016 als Satzung beschlossen.	Der Satzungsbeschluss wurde am 20.07.2016 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
Iserlohn, den 13.03.2015 gez. Thomas Öffentlich bestellter Vermesser	Hemer, den 23.09.2015 gez. Schweitzer Der Bürgermeister i.A. Planungsamtsleiter	gez. Schmöle..... Ausschussvorsitzendergez. Penris..... Schriftführer	Hemer, den 09.04.2016 gez. Schweitzer Der Bürgermeister i.A. Planungsamtsleiter	Hemer, den 06.07.2016 gez. Heilmann Bürgermeister	Hemer, den 26.07.2016 gez. Heilmann Bürgermeister

LEGENDE	
I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	
gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB	
1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,85 maximale Grundflächenzahl (GRZ)	§§ 16, 17 und 19 BauNVO
GH max. maximale Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN)	§§ 16 und 18 BauNVO
IV maximale Zahl der Vollgeschosse	§§ 16 und 20 BauNVO
3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB
a abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
Baugrenze	§ 23 BauNVO
4. Immissionsschutz	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Abgrenzung der Teilbereiche mit passivem Lärmschutz (s. ergänzende textliche Festsetzungen in III. 4.)	
6. Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs. 7 BauGB

II. SONSTIGE ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN	
1. Zeichnerische Darstellungen (ohne Festsetzungscharakter)	
Vorgeschlagene Gebäudestellung	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan Nr. 30 »Stadtkern« Teil II a, 4. Änderung	
2. Darstellung des Bestandes (ohne Festsetzungscharakter)	
123 Flurstücksnummer	
Flurstücksgrenze	
Straßenbegrenzungslinie	
200.00 Geländehöhe in m über NHN	
Bestandsgebäude außerhalb des Geltungsbereichs	
Baumstandort	
3. Darstellung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 30 »Stadtkern« Teil II a, 4. Änderung (ohne Festsetzungscharakter)	
Kerngebiet (MK)	
Verkehrsfläche (im Original mit genauer Nutzungseinteilung)	
Straßenbegrenzungslinie	
1,0 Grundflächenzahl (maßgebend ist der Wert in der Planzeichnung)	
2,2 Geschossflächenzahl (maßgebend ist der Wert in der Planzeichnung)	
III max. Zahl der Vollgeschosse (maßgebend ist der Wert in der Planzeichnung)	
g geschlossene Bauweise	
Baugrenze	
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	
Fläche für besondere bauliche Vorkehrungen (Passiver Schallschutz an Gebäuden mit Wohnnutzung)	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplan Nr. 30 »Stadtkern« Teil II a, 4. Änderung	
FD Flachdach	

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
gemäß § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO	
1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO sowie § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)	
1.1. Zulässige Nutzungen Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO allgemein zulässig: • Wohngebäude, • die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	
Gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind • nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.	
1.2 Ausschluss von Ausnahmen Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen • Betriebe des Beherbergungsgewerbes, • Anlagen für Verwaltungen, und • Gartenbaubetriebe und • Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.	
1.3 Zulässigkeit von Nutzungen, Durchführungsvertrag (gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB) Im Rahmen der zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.	
2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 18, 19, 20 BauNVO) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ), maximale Gebäudehöhe und maximale Zahl der Vollgeschosse bestimmt.	
2.1. Höhenfestsetzung für Gebäude Die Gebäudehöhe wird gemäß § 18 BauNVO entsprechend den Höchstmaßen in der Planzeichnung auf maximal 226,0 m über NHN festgesetzt. Relevanter Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Höhe über Normalhöhennull (NHN).	
2.2. Überschreitungen der Gebäudehöhe Die Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten für technische Anlagen (z. B. Zu- und Abluftanlagen, Fahrstuhlüberfahrten) einschließlich deren Einhausung in der Summe bis maximal 3,0 m über Gebäudeoberkante überschritten werden.	
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO) Die Bauweise und die Baugrenze werden durch die in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen bestimmt. Im Bereich mit abweichender Bauweise dürfen Gebäude in geschlossener Bauweise errichtet werden, sofern die festgesetzten Baugrenzen dem nicht entgegenstehen.	
4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Schallimmissionen in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) tags und 40/45 dB(A) nachts werden laut schalltechnischer Untersuchung überschritten. Aus diesem Grund werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Außenbauteile von Gebäuden und Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 »Schallschutz im Hochbau« einzustufen, die in der Planzeichnung dargestellt sind. Es sind mindestens die jeweils gültigen Schalldämm-Maße R _{w, res} der folgenden Tabelle einzuhalten:	

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außen-lärmpegel in dB(A)	Raumart: Aufenthaltsräume in Wohnungen erforderlicher R _{w, res} des Außenbauteils in dB
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40
V	71 bis 75	45

Sofern ein gutachterlicher Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall abweichende Schalldämm-Maße einen ausreichenden passiven Schallschutz bieten, kann von der Festsetzung abgewichen werden.

IV. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 Abs 1 und 4 BauO NRW	
1. Dachform Als Dachform wird in der Planzeichnung ein Flachdach festgesetzt. Die Einhausung von Dachaufbauten für technische Anlagen (z.B. Zu- und Abluftanlagen, Fahrstuhlüberfahrten) ist auch mit Pultdach zulässig.	
2. Dachaufbauten Dachaufbauten für technische Anlagen (z.B. Zu- und Abluftanlagen, Fahrstuhlüberfahrten) sind ausschließlich in Verbindung mit einer Einhausung zulässig.	
V. HINWEISE	
1. Gutachten und Vorschriften Alle erstellten Gutachten und angewendeten Vorschriften werden beim Planungsamt der Stadt Hemer, Hademareplatz 44, Raum 702, vollständig zur Einsicht bereitgehalten.	
2. Bodendenkmäler und Bodenschutz Der anfallende Bodenaushub ist gemäß den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen bzw. zu verwerten. Beim Antreffen von Verunreinigungen ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen.	
3. Durchführungsvertrag Es wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zwischen der Stadt Hemer und dem Vorhabenträger geschlossen. In diesem Vertrag wird das Vorhaben näher bestimmt und die Verpflichtungen beider Vertragsparteien werden vereinbart. Abwägungsrelevante Inhalte des Durchführungsvertrages werden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.	

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN	
§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S.666/SGV.NW.2023), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S.496).	
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).	
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).	
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) vom 01. März 2000 (GV. NW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV.NRW S. 249).	
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).	





HEMER

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 Stadtkern Teil II a 7. Änderung

Blatt 1 – Planurkunde

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planurkunde (Blatt 1) und einem Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2).

Gemarkung Hemer, Flur 40

Maßstab 1:250

Bearbeitung Vorhabenbezogener Bebauungsplan:



Norbert Post
Hartmut Welters
Architekten & Stadtplaner GmbH
Dortmund • Köln
www.post-welters.de

Vorhabenträger:

Sprenger & Oberwalleney GmbH & Co.KG
Taigelbrand 8
58640 Iserlohn

Plangrundlage VEP:
Architekturbüro
Dipl.-Ing. Manfred Kissing
Friedrich-Ebert-Straße 6
58642 Iserlohn

Schlussfassung, 25. Mai 2016