

Präambel

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW S. 916) und §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

in Verbindung mit

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke BauNutzungsverordnung (BauNVO), neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1507), und
- § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109)

hat der Rat der Stadt Hemer in der Sitzung am 28.10.2021 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 107 „An der Steinert“, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

I. Zeichnerische Festsetzungen

(gemäß § 12 Abs. 3 und Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 12 Abs. 3 und Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB)

Wohn- und Geschäftshaus
Zulässige Nutzungen: siehe Textliche Festsetzungen III. 1

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO)

III-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

FH= 223,5 m ü. NHN Maximale Firsthöhe, in Meter über Normalhöhennull

3. Bauweise und Baugrenzen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise

Baugrenze

Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Öffentliche Verkehrsflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie

Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen:

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Bereich Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:

Elektrizität

6. Grünflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Parkanlage

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze mit deren Zufahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Zweckbestimmung:

Stellplätze (s. Textliche Festsetzungen III. 3.1)

Terrasse Terrasse (s. Textliche Festsetzungen III. 3.2)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans

II. Sonstige zeichnerische Festsetzungen und Darstellungen

1. Gestalterische Festsetzungen

wo Walmdach, Dachneigung min. 38° bis max. 42°

Ausrichtung des Hauptfirstes

2. Zeichnerische Darstellungen

(ohne Festsetzungscharakter)

Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein

586 Flurstücksnummer

Flurgrenze

Flur 34 Flurnummer

vorhandene Wohngebäude mit Hausnummer

vorhandene Nebengebäude / Garage

Höhenpunkt

Abstandsmaße in Meter

Richtfunktverbindung mit Schutzkorridor

Gasleitung außer Betrieb

Abwasserkanal DN 800

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

III. Textliche Festsetzungen

(gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 und Abs. 2b BauGB)

1.1 Zulässige Nutzungen

Zweckbestimmung: Wohn- und Geschäftshaus

Zulässige Nutzungen sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten

1.2 Zulässigkeit von Nutzungen, Durchführungsvertrag

Im Rahmen der zulässigen Nutzungen ist nur das Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung, Firsthöhe

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO)

Als First gilt der höchstgelegene Punkt der Dachhaut eines Gebäudes. Für die Ermittlung der maximal zulässigen Firsthöhe gilt die Höhe NHN (Normalhöhennull). Die Firsthöhe des Gebäudes darf die Höhe von 223,5 m. ü. NHN nicht überschreiten.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

3.1. Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Im Plangebiet sind private Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Private Stellplätze sind darüber hinaus gemäß § 12 BauNVO innerhalb der umgrenzten Flächen für Stellplätze mit den Zufahrten zulässig. Pergolen und Rankgitter, die mit Schling- oder Kletterpflanzen begrünt werden, sind hier ebenfalls zulässig. Carports sind wie Garagen zu behandeln.

3.2. Zulässigkeit von Nebenanlagen

Untergeordnete, dem Nutzungszweck des Gebäudes dienende Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Private Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Garagen, Stellplätze, Terrassen und sonstige Nebenanlagen sowie Zufahrten und Zugwege überbaut werden, sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten (siehe Hinweise V.1.).

3.4 Balkone

Balkone sind allgemein zulässig, dürfen jedoch um höchstens 1,60 m, auf der Westseite des Gebäudes um 3,00 m die Baugrenze überschreiten.

IV. Gestalterische Festsetzungen

(gem. 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Fassaden

Die Fassaden des Hauptgebäudes sind mit einer Oberfläche aus Putz und Klinker im Farbspektrum beige oder grau, mit Orientierung am RAL Classic Farbbestimmungen, in folgenden Farbtönen zulässig: RAL 1000 - RAL 1015, RAL 7030 - RAL 7047. Andere Materialien und Farbtöne sind bis zu 20 % der Fläche einer Fassadenseite zulässig. Balkone und deren Umgehungen gelten nicht als Fassadenteile im Sinne dieser Festsetzung.

2. Dachform und Dachneigung

Das Dach des Gebäudes ist nur in Form eines Walmdachs mit einer Neigung von 38 - 42° zulässig, Firstrichtung wie im Plan eingezeichnet. Untergeordnete Gebäudeteile, z. B. für technische Anlagen (z.B. Zu- und Abluftanlagen, Fahrstuhlüberfahrten), sowie Dachgauben können eine abweichende Dachform aufweisen.

3. Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind für geneigte Hauptdächer Betondachsteine oder Tonziegel in folgenden Farbtönen der Farbgruppen Grautöne sowie Brauntöne nach dem RAL Classic Farbbestimmungen zulässig: (RAL 8007 - RAL8028, RAL 7010 - RAL 7022, RAL 7024, RAL 7025 sowie RAL 7039 - RAL 7046). Glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachsteine/-ziegel sind unzulässig. Andere Materialien und Farbtöne sind auf bis zu 20 % der Dachfläche zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile sowie Dachgauben können von genannten Materialien und der Farbgebung abweichen. Zusätzlich sind Solaranlagen (Thermische Solar Kollektoren sowie Photovoltaikmodule) in der Neigung der Dachfläche aufgelegt oder ebenförmig zur Dachhaut zulässig.

4. Einfriedung des Baugrundstücks zu öffentlichen Flächen

Private Flächen, die als Stellplatzanlage festgesetzt sind, sind lichtundurchlässig einzufrieden. Ausgenommen sind die festgesetzten Zufahrten (siehe Hinweise V.1.).

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung je Gebäudefassade nur bis zu einer Gesamtfläche von max. 2,0 m² zulässig. Selbst leuchtende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit grellem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen nur in der Erdgeschosszone bis zur Höhe der Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses angebracht werden.

V. Hinweise

1. 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 vereinbart. Abwägungsrelevante Inhalte des Durchführungsvertrages werden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Im Durchführungsvertrag werden weiterführende Regelungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Einfriedungen getroffen.

2. Bodenkennkämer

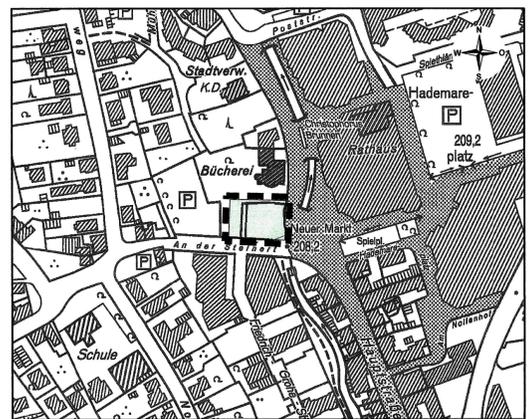
Bei Bodeneingriffen können Bodenkennkämer (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenkennkämer ist der Stadt Hemer als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe Tel.: 02761 / 93750; Fax: 02761 / 937520, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodenkennkämer zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW). Innerhalb des Plangebietes können im Massenkalk Spaltfüllungen (u.a. Unterkreide) angetroffen werden, die wissenschaftlich bedeutende Fossilien enthalten können. Es wird daher gebeten, derartige Füllungen unbedingt zu melden.

3. Richtfunkstrecke

Im Bereich des in der Planzeichnung dargestellten Schutzkorridors der Richtfunkverbindung ist vor der dauerhaften Anordnung von Aufbauten oder technischen Anlagen auf Dächern der Leitungsträger (zurzeit: Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Südwestpark 38, 90449 Nürnberg) zu beteiligen, wenn die jeweils festgesetzte Firsthöhe durch diese Anlagen überschritten wird.

4. Schutzanweisungen zu unterirdischen Versorgungsleitungen

Über die im Plan festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen hinaus befinden sich südlich und südöstlich angrenzend an den Planbereich Versorgungsleitungen der Vodafone GmbH, der Stadtwerke Hemer GmbH, ein Abwasserkanal der Stadt Hemer sowie eine Erdgasdruckleitung der Westnetz GmbH, die sich derzeit „außer Betrieb“ befindet. Die entsprechenden Schutzanweisungen sind bei Bauarbeiten am oder im Erdreich zu beachten. Vor Beginn der Baumaßnahme ist demach vom Betreiber der Leitungen schriftlich Auskunft einzuholen, ob, wo und in welcher Tiefe an der beabsichtigten Stelle Leitungen liegen. Die Hinweise der Betreiber werden dem Durchführungsvertrag beigefügt.



Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 in der aktuell gültigen Fassung. Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) des Märkischen Kreises in der zur Zeit der Aufstellung aktuellen Fassung zu Grunde. Die Darstellung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Der Bürgermeister im Auftrage
Fachbereichsleiter

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr des Rates der Stadt Hemer hat die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 01.12.2020 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.02.2021 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht.

Der Bürgermeister im Auftrage
Fachbereichsleiter

Frühzeitige Beteiligung

Die Bürger sind gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, in der zurzeit geltenden Fassung, vom 04.12.2020 bis 23.12.2020 über die Planung unterrichtet worden. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der zurzeit geltenden Fassung vom 20.08.2020 bis 18.09.2020 beteiligt.

Der Bürgermeister im Auftrage
Fachbereichsleiter

Billigungs- u. Auslegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr des Rates der Stadt Hemer hat am 13.04.2021 diesen Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der zurzeit geltenden Fassung beschlossen.

Ausschussvorsitzender
Schriftführer

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung wurde am 28.04.2021 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht. Der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der zurzeit geltenden Fassung vom 06.05.2021 bis 18.06.2021 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Der Bürgermeister im Auftrage
Fachbereichsleiter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hemer hat diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der zurzeit geltenden Fassung am 28.10.2021 als Satzung beschlossen.

Hemer, den 4.11.21
Der Bürgermeister

Bekanntmachung - Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 17.11.21 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises gem. § 10 Abs. 3 BauGB in der zurzeit geltenden Fassung ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Hemer, den 17.11.21
Der Bürgermeister

HEMER

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 107 "An der Steinert"

Blatt 1 - Plankunde Maßstab 1 : 250
Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Plankunde (Blatt 1) und einem Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2)