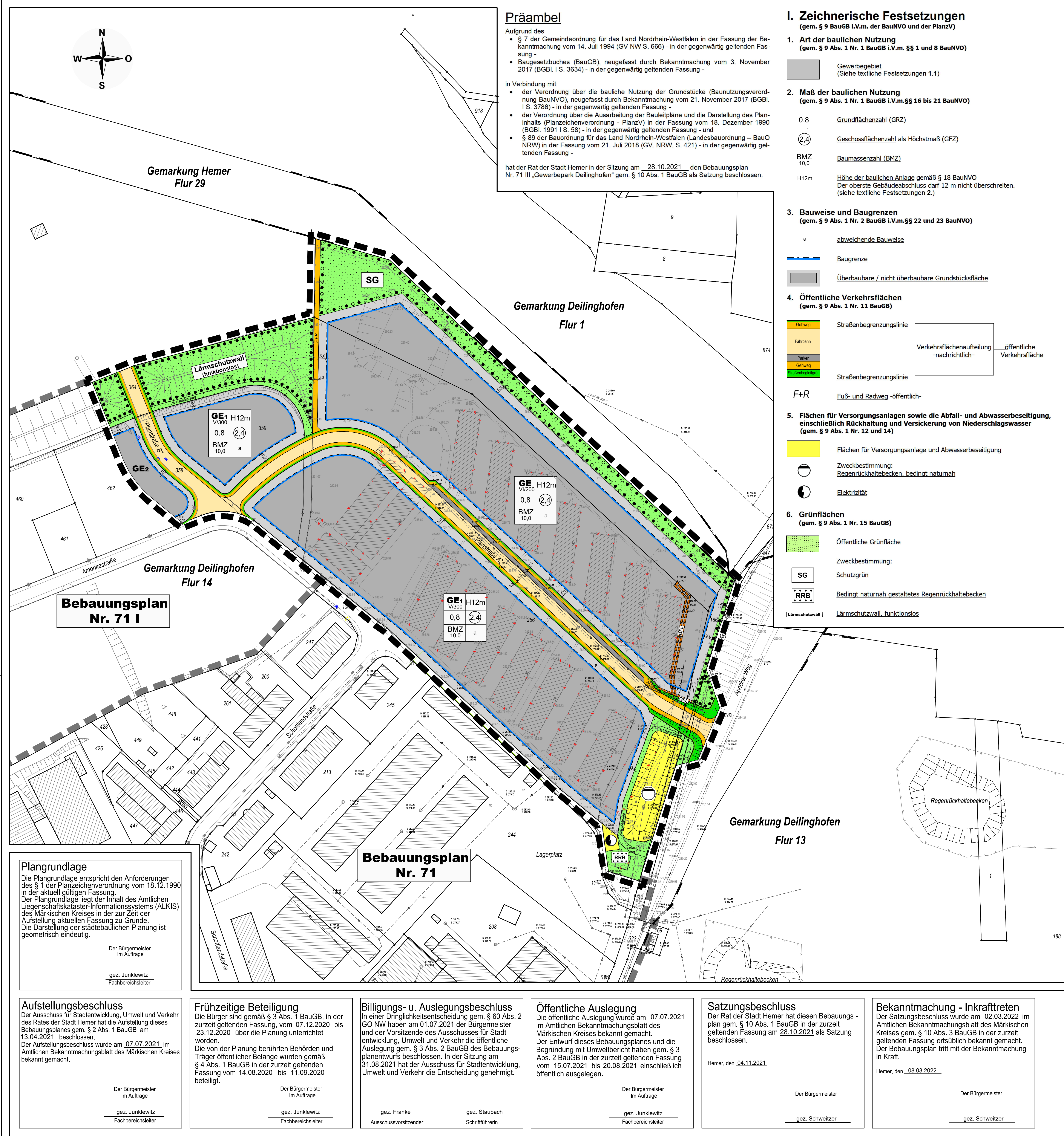




- I. Zeichnerische Festsetzungen**
(gem. § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO und der PlanzV)
- 1. Art der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 8 BauNVO)
- Gewerbegebiet
(Siehe textliche Festsetzungen 1.1)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)
- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- 2,4 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)
- BMZ 10,0 Baumassenzahl (BMZ)
- H12m Höhe der baulichen Anlage gemäß § 18 BauNVO
Der oberste Gebäudeabschluss darf 12 m nicht überschreiten.
(siehe textliche Festsetzungen 2.)
- 3. Bauweise und Baugrenzen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 4. Öffentliche Verkehrsflächen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Gehweg Straßbegrenzungslinie
- Fahrbahn Verkehrsflächenaufteilung -nachrichtlich-
- Parkten öffentliche Verkehrsfläche
- Gehweg Straßbegrenzungslinie
- F+R Fuß- und Radweg -öffentlich-
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen sowie die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14)
- Flächen für Versorgungsanlage und Abwasserbeseitigung
- Zweckbestimmung:
Regenrückhaltebecken, bedingt naturnah
- Elektrizität
- 6. Grünflächen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
Schutzgrün
- Bedingt naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken
- Lärmschutzwall
- Lärmschutzwall, funktionslos
- 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Pflanz- und Erhaltungsgebote**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
- 8. Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Stadt
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
gem. § 9 Abs. 7 BauGB

II. Sonstige zeichnerische Festsetzungen und Darstellungen

1. Zeichnerische Darstellungen (ohne Festsetzungscharakter)

- Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Flurstücknummer
- Flurgrenze
- Flurnummer
- vorhandene Wohngebäude mit Hausnummer
- abzubrechende Bebauung
- Abstandsmaße in Meter
- Böschung
- Zaunanlage
- Eingemessene Höhenpunkte
- Vorhandener Kanal und Kanalschacht mit Höhenangaben
- Grenzdarstellung der räumlichen Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne Nr. 71 sowie 71 I
- 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.

III. Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung – Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 8 BauNVO

Gewerbegebiet

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind hier:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe als Gewerbegebiet aller Art gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ausnahme: Einzelhandelsbetriebe können nach § 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsstätten eines Handwerksbetriebs oder Gewerbebetriebs zugelassen werden, sofern diese:

- Im funktionalen sowie räumlichen Zusammenhang mit dem betreffenden Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen, die Verkaufsfäche des Betriebs als Handwerks- oder Gewerbebetriebs deutlich untergeordnet ist (Umfang der Verkaufsfäche darf höchstens 20% der Nutzfläche des Betriebs betragen und nicht größer als 200 m² sein) und keine schädlichen Auswirkungen auf die im beschlossenen Einzelhandelskonzept (Fortschreibung von 2011) der Stadt Hemer definierten zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind, oder
- der Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen dienen.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke als auch Vergnügungsstätten und Bordelle und bordellähnliche Betriebe“ sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

Gliederung des Gewerbegebietes aus Immissionsschutzgründen gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i. V. m. der Abstandsliste 2007 zum Bundesgesetz des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007:

GE VI/200 In dem Gebietsteil VI/200 sind Betriebsarten und Anlagen die gemäß dem Abstandslass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, V-3-8804.25.1 vom 06.06.2007, Ministerialblatt NRW 2007, Seite 659, unter die Abstandsklassen I bis IV (lfd. Nr. 1 - 160) der Abstandsliste fallen, nicht zulässig.

Für Betriebe und Anlagen, die einen Betrieb im Nachtzeitraum von 22.00 bis 06.00 Uhr aufweisen, ist grundsätzlich ein Nachweis der Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes erforderlich.

GE V/300 In dem Gebietsteil V/300 sind Betriebsarten und Anlagen die gemäß dem Abstandslass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, V-3-8804.25.1 vom 06.06.2007, Ministerialblatt NRW 2007, Seite 659, unter die Abstandsklassen I bis IV (lfd. Nr. 1 - 80) der Abstandsliste fallen, nicht zulässig.

Für Betriebe und Anlagen, die einen Betrieb im Nachtzeitraum von 22.00 bis 06.00 Uhr aufweisen, ist grundsätzlich ein Nachweis der Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes erforderlich. Die Abstandsliste ist Bestandteil dieser Bebauungsplanfestsetzung. Die Abstandsliste 2007 zum RfErI, d. MUNLV ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach der 4. Bundesimmissionsschutzverordnung (BIm-SchV) sind generell unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO

Höhe der baulichen Anlagen

Im Einzelnen wird festgesetzt:

- Die maximal zulässige Gebäudehöhe im GE und GE₂ Gebiet beträgt 12 m.
Als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB dürfen gem. § 16 Abs. 6 BauNVO betriebstechnisch erforderliche, untergeordnete Bauteile und Anlagen die festgesetzte bauliche Höhe um bis zu drei Meter überschreiten. Diese Möglichkeit der Abweichung für untergeordnete Gebäudeteile wird auf max. 5 % des Gebäudevolumens beschränkt.
- Die Oberkante des Erdgeschossesfußbodens der baulichen Anlagen darf ein Maß von 0,5 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.
- Bezugspunkt der vordringenden Höhenbegrenzung ist der der Gebäudeaußenwand zugewandte Fahrbahnrand der fertig ausgebauten Verkehrsfläche. Aufgrund der topographischen Situation (Gelände) wird die Höhe von dem Gebäudemittelpunkt im rechten Winkel zur Verkehrsfläche gemessen.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

3.1 Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a) können gem. § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten. Die Bestimmungen des § 22 Abs. 2 BauNVO bezüglich des seitlichen Grenzabstands bleiben unberührt.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Das im Bebauungsplan dargestellte GE₂ - Gebiet überplant einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 71 I. Mit der Erlangung der Rechtskraft dieses Plans wird die in diesem Bereich dargestellte Baugrenze im Bebauungsplan Nr. 71 I außer Kraft gesetzt. Es gilt die in diesem Plan dargestellte Baugrenze.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen

Entlang der Planstraße A ist je angebundenem Grundstück eine Grundstückszufahrt von maximal 8,0 m Breite zulässig. Ausnahme: Eine weitere Zufahrt von 8,0 m Breite ist zulässig, wenn die Breite des Grundstückes 40,0 m überschreitet.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.1 Lichtemissionen

Nicht notwendige Lichtverschmutzungen sind zu vermeiden. Demnach muss die Abstrahlungsgeometrie von Beleuchtungen in möglichst steilen Winkeln von oben nach unten erfolgen. Bodenstrahler dürfen nicht verwendet werden. Des Weiteren darf in den Gewerbegebieten keine Außenbeleuchtung außerhalb der Betriebszeiten erfolgen. Ausnahmen wie z.B. Notbeleuchtungen, Sicherheitsbeleuchtungen oder kleinere Werbeanlagen können in Absprache mit dem FD Klima und Umwelt genehmigt werden.

5.2 Unversiegelte Flächen

Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche, Lagerfläche oder Stellplatz dienen, sind als Grünflächen (d.h. unversiegelt und größtenteils bepflanzt) anzulegen und zu pflegen. Kies-, Schotter- und Steingärten oder vergleichbare monostrukturelle Flächengestaltungen sind unzulässig.

5.3 Ausgleichsflächen

Bei Berücksichtigung der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 71 III zur öffentlichen Grünfläche „Schutzgrün“ mit den entsprechenden Pflanz- und Erhaltungsgeboten verbleibt ein Kompensationsdefizit von 22.132 Biotopwertpunkten, das extern ausgeglichen werden muss. Der externe Kompensationsbedarf wird aus dem Ökoto der Stadt Hemer ausgebuht. Für den Ausgleich werden folgende Flächen herangezogen:

- Ausgleichsfläche 005 (Ökoto): Hemer, Flur 51, Flurstück 31 (teilweise)
Ausbuhung: 2000 Punkte
- Ausgleichsfläche 02 (Ökoto): Ihmert, Flur 2, Flurstück 694 (teilweise)
Ausbuhung: 2032 Punkte

Beide Flächen dienen der Umwandlung von Fichtenwald in Buchenwald zur standortgerechten Aufforstung (Naturgemäße Waldbewirtschaftung). Der Eingriff gilt damit als ausgeglichen.

6. Pflanz- und Erhaltungsgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

6.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Grünfläche „Schutzgrün“ sind fachgerechte Ergänzungspflanzungen im Sinne der Schließung der innerhalb des vorhandenen Gehölzstreifens existierenden Lücken unter der Beachtung der beigefügten Pflanzliste vorzunehmen und dauerhaft zu pflegen. Der vorhandene Baumbestand ist zu einer einreihigen Baumreihe zu ergänzen. Die freien Bereiche dazwischen sind mit standortgerechten Sträuchern zu unterpflanzen. Die Bäume sollen als Fortsetzung der bestehenden Baumkulturen gepflanzt werden mit je einem Baum im Pflanzabstand von 10 - 20 m (ergibt ca. 15 Bäume). Die Anpflanzung der Sträucher für die Unterpflanzung soll versetzt erfolgen. Hier ist ein mittlerer Pflanz- und Reihenabstand von 1 - 1,5 m (ergibt ca. 1400 Pflanzen) einzuhalten.

6.2 Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Abhängige Bäume und Sträucher sind fachgerecht und ebenfalls unter Beachtung der beigefügten Pflanzliste zu ersetzen.

6.3 Baumpflanzungen in Stellplatzanlagen
Bei oberirdischen Stellplatzanlagen ist pro 10 Pkw-Stellplätzen ein standortgerechter Baum aus der Pflanzliste innerhalb oder am Rand der Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Unter den Bäumen sind Pflanzscheiben von mind. 8 m² mit mind. 12 m² durchwurzelbarem Raum vorzusehen.

6.4 Dachbegrenzung

Alle Flachdächer und flach geneigten Dächer < 15 ° sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 10 m² flächendeckend mit einer minder. extensiven Dachbegrünung (Substratmächtigkeit mind. 10 cm) dauerhaft zu begrünen. Verglaste Dachteile sowie technische Dachziegel- und -aufbauten (inkl. Flächen für z.B. Wartungsarbeiten) sind von der Begrünungspflicht ausgenommen. Von dieser Verpflichtung auch ausgenommen sind Flächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden.

Pflanzliste

Baum 1. Ordnung:

- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Wildkirsche (*Prunus avium*)

Baum 2. Ordnung:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Holzahorn (*Alexis sylvatica*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Unterpflanzung und 2-reihige bausteigige Vorpflanzung:

- Weißdorn (*Crataegus monogyna* und *C. laevigata*),
- Schlehe (*Prunus spinosa*),
- Hundsrose (*Rosa canina*),
- Pfaffenhütchen (*Euponym europaeus*) und
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Folgende Pflanzqualitäten sind vorzuziehen:

- Bäume: Heister; 2x verpflanzt, Höhe 120 - 150 cm.
- Sträucher (Hecken): 2x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm.

7. Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Zur Entlastung der Regenwasserkanäle ist das Anlegen eines Regenrückhaltebeckens (RRB) erforderlich. Das RRB ist möglichst naturnah als offenes Erdbecken zu gestalten. Dazu ist das vorhandene Stahlbetonrohr DN 500 auf ca. 50 m zu entfernen und durch eine gepflasterte Rinne zu ersetzen. Für eine möglichst naturnah Gestaltung soll das Becken nierenförmig mit einer geschwungenen Uferlinie und unterschiedlichen Sohlbreiten angelegt werden. Die Ansatz des Beckens außerhalb der gepflasterten Rinne hat mit einer regionalen, standortgerechten Saatmischung zu erfolgen, die extensiv gepflegt werden muss (d. h. die Flächen werden max. zweimal pro Jahr gemäht und das Mahdgut wird entsorgt).

IV. Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachform und Dachneigung

Als Dachform sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung < 15° zulässig.

2. Einfriedungen

a) Entlang der Planstraße A sind die Grundstücksgrenzen einzufrieden. Ausnahmen bilden nur die Zufahrtsbereiche (siehe textliche Festsetzung Nr. 4).

b) Einfriedungen müssen eine Mindesthöhe von 80 cm aufweisen und dürfen lediglich als Hecken, Stahlpfosten-, Maschendraht- oder Holzzaune ausgeführt werden. Mauern, Betonziele und Gabionen, gabionenähnliche Konstruktionen oder Einfriedungen mit vergleichbar massivem oder vergleichbar hitzespeicherndem Charakter sind unzulässig.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie werden pro Gebäudeseite auf eine Größe von max. 1/5 der jeweiligen Fassadenfläche, jedoch auf max. 25 m² pro Gebäudeseite begrenzt.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, bewegliche Schrift und Bildwerbung sowie fluoreszierende Oberflächen.

Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung des Verkehrs ausgeschlossen werden kann. Werbeanlagen über Traufhöhe oder Attika sind nicht zulässig. Mastwerbeanlagen (Pylone) sind ebenfalls unzulässig und Fahnenmasten dürfen an ihrem höchsten Punkt nicht höher als 8 m über Geländeoberfläche sein. Die textliche Festsetzung Nr. 5.1 Lichtemissionen gilt auch für Werbeanlagen.

V. Hinweise

1. Teilüberplanung Bebauungsplan Nr. 71 I

Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB stellen mehrere für einen Bereich bestehende Bebauungspläne bebaurechtlich eine Einheit dar. Demnach wurde im GE₂ - Gebiet - aus dem der Verlauf der Baugrenze neu festgesetzt. Alle übrigen Festsetzungen im GE₂ - Gebiet - aus dem in Teilen überplanten Bebauungsplan Nr. 71 I - bleiben von der Überplanung unberührt und haben weiterhin Bestand. Die alte Baugrenze im Bebauungsplan Nr. 71 I tritt mit der Rechtskraft dieses Bebauungsplans außer Kraft (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.2).

2. Boden und Baugrund

Aufgrund von vermutlichen punktuellen Bodenbelastungen ist bei Bauverfahren die Untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises zu beteiligen. Darüber hinaus ist bei Bauverfahren mit erhöhtem Untersuchungs- und Entsorgungsaufwand zu rechnen. Hinweise:

- Bei Abbruch-/Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind zu trennen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Abfälle zur Beseitigung sind auf eine dafür zugelassene Abfallentsorgungsanlage des Märkischen Kreises zu verbringen.
- Auf die Überlassungspflicht von Abfällen nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz und den Anschluss- und Benutzungszwang nach der Satzung über die Abfallwirtschaft im Märkischen Kreis in der derzeit gültigen Fassung wird hingewiesen. Sollte es sich um gefährliche Abfälle handeln, so empfiehlt sich vor der Entsorgung eine telefonische Anfrage bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde (02351/966391).
- Aufgrund von verkarkungsfähigen Kalksteinen und aufgetretenen Erdfräsen in der näheren Umgebung, ist der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

3. Bodendenkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturr- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelgründe aber auch Veränderungen und Verfübrungen 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 Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Ope (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 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 Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

4. Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 III hat Hinweise auf eine Bombardierungsfläche sowie Schützenlöcher ergeben. Es kann davon ausgegangen werden, dass ein Teil der Bombardierungen überbaut wurde. Die entlang des Apricker Weges verlaufenden Stellplatzbereiche wurden teilweise in Vorjahren abgearbeitet. Vor einem Abriss der dortigen Gebäude bzw. vor Beginn bodeneingreifender Maßnahmen, müssen weitere operative Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen (Flächendetektion, Detektion kleinerer Bereiche und ggf. bodeneingreifende Maßnahmen) erfolgen. Dessen ungeachtet gilt folgender Hinweis: Ist bei Eingriffen in den Boden der Erdausbruch außergewöhnlich verfräht oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich das Ordnungsamt (02372/551387) oder die Polizei zu verständigen.

5. Artenschutz

Es wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP I vom 13.01.2021) durchgeführt. Da eine Betroffenheit streng geschützter Arten (hier: Fledermäuse) in nicht einseharen Spalten und Hohlräumen nie ganz ausgeschlossen werden kann und möglicherweise Quartiere streng geschützter Fledermausarten vernichtet werden, sind vorsorglich Vermeidungsmaßnahmen notwendig (Anbringen von Ersatzquartieren durch den Vorhalten von im Umfeld bis zu 500 m Entfernung als Habitatschutz im Verhältnis 1:5 je abzubrechendes Gebäude, Anbringen der Kästen spätestens im Winter vor dem geplanten Abbruch). Die Maßnahme ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zusätzlich ist vor baulichen Maßnahmen an Gebäuden oder Gebäudeabrisse eine Begehung durch eine fliedermausfachkundige Person durchzuführen (Individuenschutz), die die Kontrolle zudem protokolliert. Vorab sind die Kontaktdaten der fachkundigen Person der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Sollten bei der Kontrolle (besetzte) Brut-, Nest- oder Ruhestätten festgestellt werden, ist mit der unteren Naturschutzbehörde unverzüglich das weitere Vorgehen abzustimmen.

6. Immissionsschutz

Die Kommunale Erstaufnahmeeinrichtung (KEA) an ihrem bisherigen Standort verbleibt, gilt für die Bestandsschutz, der durch eine Überplanung als Gewerbegebiet (GE) nicht aufgehoben wird. Um in der KEA gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, gilt für die Einrichtung Immissionsschutzrechtlich der Schutzanspruch eines Mischgebiets (M1). Die entsprechenden Immissionsrichtwerte sind einzuhalten, solange die KEA an ihrem Standort verbleibt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zum Immissionsschutz können erst nach Tragen kommen und ausgeschöpft werden, wenn die KEA ihren bisherigen Standort in Deilinghofen aufgibt.

7. Löschwasser Versorgung

Eine ausreichende Löschwassermenge ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

8. Grundwasser- und Gewässerschutz

Das Plangebiet und seine Umgebung ist von der Bezirksregierung im rechtskräftigen und dem sich in Neuaufstellung befindlichen Regionalplan als BCG (Bereich für Grundwasser und Gewässerschutz) ausgewiesen worden. Dies bedeutet im Allgemeinen, dass diese Bereiche vor allen Beeinträchtigungen zu schützen sind, die eine Wassergewinnung gefährden oder die Wasserbeschaffenheit beeinträchtigen können. Dies gilt auch für die Bauphase. Deshalb ist bei konkreten Bauverfahren die untere Wasserbehörde zu kontaktieren.

9. Einischnahme in DIN-Normen

Die in diesem Bebauungsplan angeführten DIN-Normen können bei der Stadt Hemer, Fachdienst 4.1 Stadtplanung und Wirtschaftsförderung, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

