

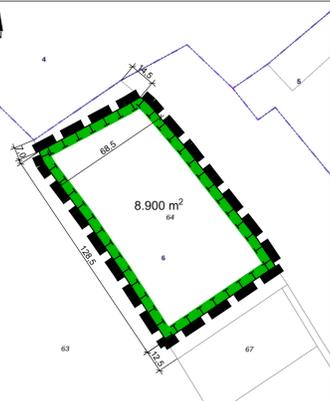
# Bebauungsplan Nr. 42 II "Sternstraße"

M. 1 : 500

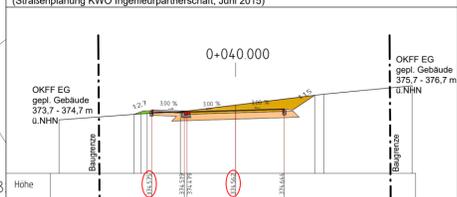


<b>WA</b>	<b>2 Wo</b>
0,3	TH 4,5 FH 9,5
o	E
SD 30° - 45°	

Externe Kompensationsfläche  
Gemarkung Ihmert, Flur 6, Flurstück 64 (tlw.)  
M. 1 : 2.000



Nachrichtliche Darstellung  
Geländeschnitt A - A'  
(Straßenplanung KWO Ingenieurpartnerschaft, Juni 2015)  
M. 1 : 200



## I. Zeichnerische Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV

- Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- WA** Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO (s. textl. Fests. Nr. 1)
  - 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO
  - 2 Wo Beschränkung der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB (s. textl. Fests. Nr. 2)
  - TH 4,5 Traufhöhe in Metern über OKFF EG als Höchstmaß (s. textl. Fests. Nr. 3)
  - FH 9,5 Firsthöhe in Metern über OKFF EG als Höchstmaß (s. textl. Fests. Nr. 3)
  - z.B. OKFF EG 375,5-376,5 Erdgeschossfußbodenhöhe in m ü. NHN als Mindest- und Höchstmaß  
Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des im Erdgeschoss fertig gestellten Fußbodens (OKFF EG) anzusehen. (s. textl. Fests. Nr. 3)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- o offene Bauweise
  - E nur Einzelhäuser zulässig (s. textl. Fests. Nr. 5, 6, 2, 7 und 8)
  - Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO
  - überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche (s. textl. Fests. Nr. 4, 6, 1 und 9)
- Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
  - öffentliche Verkehrsfläche (s. textl. Fests. Nr. 4, 3 und 9)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (externe Kompensationsmaßnahme) gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (s. textl. Fests. Nr. 6, 3)

- Sonstige Festsetzungen
- GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der zuständigen Versorgungsträger zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB
- Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW
- ← Ausrichtung des Hauptfirsts von Wohngebäuden
  - SD Satteldach (s. textl. Fests. Nr. 7)
  - 30° - 45° zulässige Dachneigung mind. 30° bis max. 45° (s. textl. Fests. Nr. 7)
- Sonstige Darstellungen
- 10,0 Bemaßung von Abständen
  - geplantes Gebäude
  - Abriss Gebäude
  - geplante Straßenhöhe in m üNHN (Straßenplanung KWO Ingenieurpartnerschaft, Juni 2015)
  - geplante Straßenböschung (Straßenplanung KWO Ingenieurpartnerschaft, Juni 2015)
  - öffentliche Besucherparkplätze (Standort nur nachrichtlich, genaue Lage wird im Rahmen der Ausführungsplanung in Abhängigkeit der geplanten Grundstückszufahrten bestimmt)
- Darstellungen der Plangrundlage
- 243 Flurstücksgrenzen und -nummern
  - vorhandene Gebäude
  - vorhandene Geländehöhe (NHN-Höhen)

## Verfahrensvermerke

- PLANGRUNDLAGE**  
Die Bestandsangaben haben den Stand vom ..... und stimmen mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit überein. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der aktuell gültigen Fassung. Die Darstellung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.  
Werdohl, den .....
- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 II "Sternstraße" gemäß § 2 (1) BauGB am 29.04.2014 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.05.2014 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht.  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag  
gez. Junklewitz  
Fachbereichsleiter
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG**  
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.04.2020 bis einschließlich 15.05.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung über die Unterrichtung erfolgte am 16.09.2020 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises.  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.04.2020 bis einschließlich 15.05.2020.  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag  
gez. Junklewitz  
Fachbereichsleiter
- BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS**  
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 25.08.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 II "Sternstraße" gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag  
gez. Schmöle  
Ausschussvorsitzender  
gez. Staubach  
Schriftführer
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 II "Sternstraße" und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB vom 24.09.2020 bis einschließlich 30.10.2020 öffentlich ausgelegt.  
Die öffentliche Auslegung wurde am 16.09.2020 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht.  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag  
gez. Junklewitz  
Fachbereichsleiter
- BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**  
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.05.2020 bis einschließlich 30.10.2020.  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag  
gez. Junklewitz  
Fachbereichsleiter
- SATZUNGSBESCHLUSS**  
Der Rat der Stadt Hemer hat am den Bebauungsplan Nr. 42 II "Sternstraße" gemäß § 10 (1) BauGB am 25.02.2021 als Satzung beschlossen.  
Hemer, den 27.02.2021  
Der Bürgermeister  
gez. Schweitzer
- BEKANNTMACHUNG - INKRAFTTRETEN**  
Der Satzungsbeschluss wurde am 17.03.2021 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises gemäß § 10 (3) BauGB bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan Nr. 42 II "Sternstraße" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.  
Hemer, den 19.03.2021  
Der Bürgermeister  
gez. Schweitzer

## PRÄAMBEL

Aufgrund des  
§ 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202)  
§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634)  
in Verbindung mit  
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786)  
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)  
§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b)  
hat der Rat der Stadt Hemer in seiner Sitzung am 25.02.2021 die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen sowie gestalterischen Festsetzungen, gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

## II. Textliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

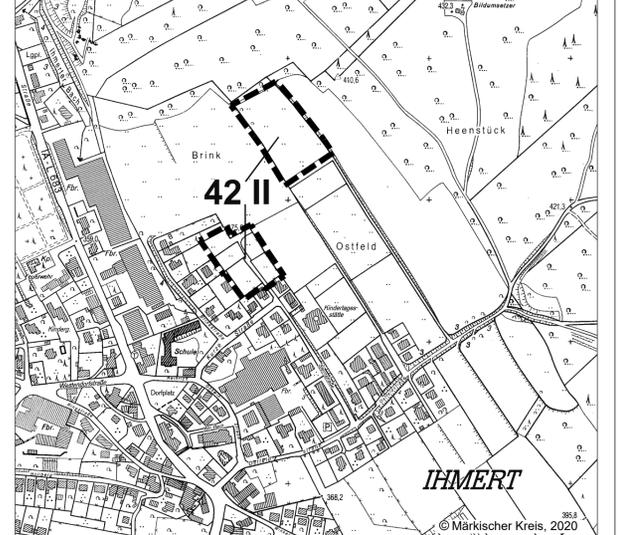
- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)  
Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO  
Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) allgemein zulässig.  
Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.
- Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Im Baugebiet sind je Einzelhaus max. zwei Wohneinheiten zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)  
Trauf- und Firsthöhe  
Die im Baugebiet festgesetzten maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen dürfen von Gebäuden nicht überschritten werden.  
Als Traufhöhe (TH) gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt (OKFF EG) zur Wandhöhe i.S. von § 6 Abs. 4 BauO NRW (Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche des Daches oder bis zum oberen Abschluss der Außenwand).  
Als Firsthöhe (FH) gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt (OKFF EG) zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut eines Gebäudes.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)  
4.1 Garagen  
Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports sind wie Garagen zu behandeln. Ungesachtet zu Bestimmungen in Satz 1 müssen Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen vorderen Mindestabstand von 5 m einhalten.  
4.2 Stellplätze  
Stellplätze gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
4.3 Nebenanlagen  
Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen davon sind genehmigungsfreie Anlagen bis zu einem Gesamtvolumen von 30 m³ Rauminhalt, sofern sie einen Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Der Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen hingegen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB überall auf den Baugrundstücken zulässig.
- Mindestmaße für Baugrundstücke**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
Im Baugebiet müssen Baugrundstücke eine Mindestgröße von 700 m² aufweisen.
- Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft - Pflanzgebote**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)  
6.1 Unversiegelte Grundstücksflächen  
Private Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Garagen, Stellplätze, Terrassen und sonstige Nebenanlagen sowie Zufahrten und Zuwegungen überbaut werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch mit einer Bepflanzung anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage und Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Steinen wie Kies, Grauwacke, Wasserbausteine o.ä. (Steingärten) ist unzulässig.  
6.2 Dachbegrünung  
Dachflächen von Nebenanlagen und Garagen, die eine Neigung von kleiner/gleich 5° aufweisen, sind zu 100 % der Dachfläche mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung zu versehen.  
6.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen  
Aus der Gegenüberstellung der Gesamtbiotopwerte Bestand und Planung ergibt sich ein Kompensationsdefizit von - 16.647 Wertpunkten, das extern auszugleichen ist. Die externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf dem Flurstück 64, Flur 6, Gemarkung Ihmert mittels der Anlage eines Waldmantels sowie einer Streuobstwiese entsprechend den Angaben des Umweltberichts. Mit diesen Maßnahmen beträgt die Gesamtbilanz + 279 Wertpunkte.  
Gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW
- Dächer**  
7.1 Dachform und Dachneigung  
Dächer von Wohngebäuden sind nur in Form von Satteldächern mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Wintergarten, Zwerchaus-/giebel) sowie Dachgauben können eine abweichende Dachform und -neigung aufweisen.  
7.2 Dacheindeckung  
Geneigte Dächer (Neigung größer 10°) sind nur einheitlich farbig mit einer Eindeckung im Farbspektrum grau/anthrazit (mit Orientierung am RAL Classic Farbregister 840-HR 7010, 7011, 7012, 7016, 7021, 7022, 7026, 7037, 7039, 7043, 7045, 7046) auszuführen.  
Ab einer Dachneigung von größer/gleich 16° sind ausschließlich Dachpfannen als äußere Eindeckung zu verwenden.  
Ausgenommen von den Vorschriften zur Dacheindeckung sind Dachgauben sowie Flächen, die für eine aktive oder passive solarenergetische Nutzung erforderlich sind (z.B. Solar Kollektoren, Photovoltaikzellen).  
7.3 Dachaufbauten, -einschnitte, -flächenfenster und Zwerchhäuser/-giebel  
Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sind je Dachfläche in ihrer Summe (gemessen an der untersten Stelle des Dachaufbaus) bis maximal 50 % der Firstlänge zulässig. Dabei haben sie mit Ausnahme von Dachflächenfenstern einen Mindestabstand von 2 m zum Ortsgang aufzuweisen.
- Fassaden**  
Die Fassaden der Hauptgebäude sind mit einer Oberfläche aus Putz oder Klinker im Farbspektrum hellbeige, hellgrau oder weiß (mit Orientierung am RAL Classic Farbregister 840-HR 1001, 1013, 1014, 7035, 7047, 9001, 9002, 9010, 9018) auszuführen. Andere Materialien und Farbtöne sind bis zu 20 % der Fläche einer Fassadenseite zulässig.

**9. Aufschüttungen und Abgrabungen / Einfriedungen**  
Der Höhenausgleich zwischen dem Baugrundstück und sich anschließenden öffentlichen Verkehrsflächen ist mittels beplanzter Böschungen oder Stützbauwerke (Mauern, Betonsteine, Gabione u.ä.) vorzunehmen.  
Stützbauwerke dürfen dabei eine Höhe von 1 m, jeweils gemessen ab der öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Einfriedungen privater Baugrundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen ebenfalls, jeweils gemessen ab der öffentlichen Verkehrsfläche, 1 m nicht überschreiten. Sollten Einfriedungen auf Stützbauwerken errichtet werden, so dürfen Stützbauwerk und Einfriedung zusammen eine Höhe von 1 m nicht überschreiten.

## III. HINWEISE

- Artenschutz**  
Der Beginn der Bauarbeiten hat außerhalb der Brutzeit der Feldlerche, also nicht in der Zeit vom 1. April bis 30. August jeden Jahres zu erfolgen. Ein Baubeginn ist auch innerhalb der Brutperiode möglich, wenn ein definitiver Ausschluss von Vögeln in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde vorliegt. Bei Umsetzung dieser Vorgaben können artenschutzrelevante Beeinträchtigungen durch das Vorhaben vermieden und insgesamt ausgeschlossen werden.
- Beseitigung des Niederschlagswassers**  
Das Niederschlagswasser der Privatflächen auf den Flurstücken 243 und 516 bis 519 ist auf den Grundstücken zu versickern. Die Entwässerung der Flurstücke 249 und 428 erfolgt aufgrund mangelnder Versickerungsfähigkeit der Böden im Mischsystem.
- Bodendenkmäler**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (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 tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (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 sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
- Kampfmittel**  
Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfräbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich das Ordnungsamt der Stadt Hemer oder aber die örtliche Polizei zu verständigen.
- Landwirtschaftlich bedingte Lärm- und Geruchsmissionen**  
Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Lärmmissionen (z.B. bei Bestell- und Erntearbeiten) sowie zu Geruchsmissionen (z.B. bei Düngungsvorgängen mit Wirtschaftsdüngern) kommen, die allgemein zulässig und hinzunehmen sind.
- Böschungskörper / Straßenrandsteine**  
Durch den Straßenausbau bedingte Böschungskörper sind auf den einzelnen Grundstücken zu dulden. Gleiches gilt für die Rückenstützen aus Beton für die Straßenrandsteine sowie für die Fundamente der Straßenbeleuchtung.
- Einsichtnahme in DIN-Normen**  
Die in diesem Bebauungsplan angeführten DIN-Normen können bei der Stadt Hemer, Fachdienst 611 Stadtplanung und Umwelt, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.
- Verwendete Gutachten und Fachplanungen**
  - Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe I) zum B-Plan Nr. 42 II "Sternstraße" in Hemer-Ihmert: PlanU, Dülmen, Juli 2020
  - Erschließung Sternstraße - hydrogeologische Untersuchung: Fuhrmann & Braukmann, Balve, Juni 2016 / Januar 2020
  - Straßenplanung: KWO Ingenieurpartnerschaft, Iserlohn, Juni 2015

## Übersichtsplan M. 1 : 5.000



# HEMER

## Bebauungsplan Nr. 42 II "Sternstraße"

Maßstab: 1 : 500  
Datum: 21.07.2020

**Planquadrat Dortmund**  
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur  
Gutenbergstraße 34-44139 Dortmund - Tel. 0231/5571-1140