



Maßstab 1:500

Plangrundlage
Die Bebauungsplanänderung wurde auf der amtlichen Grundlage der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) erstellt. Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der aktuell gültigen Fassung. 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 des Bebauungsplanes Nr. 105 "Kantstraße" gem. § 2 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB am _____ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht.

Der Bürgermeister
Im Auftrage

Fachbereichsleiter

Auslegungsbeschluss
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr des Rates der Stadt Hemer hat am _____ diesen Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 BauGB in der zurzeit geltenden Fassung beschlossen.

Ausschussvorsitzender

Schriftführer

Auslegung
Die öffentliche Auslegung wurde am _____ im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht. Der Entwurf dieses Bebauungsplans und die Begründung haben gem. § 13 Abs. 2 BauGB in der zurzeit geltenden Fassung vom _____ bis _____ einschließlich öffentlich ausgelegt.

Der Bürgermeister
Im Auftrage

Fachbereichsleiter

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Hemer hat diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der zurzeit geltenden Fassung am _____ als Satzung beschlossen.

Hemer, den _____

Der Bürgermeister

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

Hemer, den _____

Der Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des

- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 f.), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202) und
- §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

in Verbindung mit

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), und
- § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) in der Fassung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193),

hat der Rat der Stadt Hemer in der Sitzung am _____ den Bebauungsplan Nr. 105 »Kantstraße«, bestehend aus Der Planzeichnung und den textlichen sowie den gestalterischen Festsetzungen, gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

- I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**
(gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV)
- Art der baulichen Nutzung / höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 und 4 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - WA Allgemeines Wohngebiet - Maß der baulichen Nutzung**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 19 BauNVO)
 - z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 - z.B. (1,0) Geschossflächenzahl (GFZ)
 - z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - z.B. FH 218,0 Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß
 - z.B. OKFF EG 206,0 Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) in Meter über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß - Bauweise, Baugrenzen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche - Öffentliche Verkehrsflächen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt - Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)

- II. SONSTIGE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN**
- Zeichnerische Darstellungen**
(ohne Festsetzungscharakter)
 - vorgeschlagene neue Bebauung
 - vorgeschlagene Gliederung von Verkehrsflächen bzw. von privaten Grundstücksflächen
 - Abstandsmaße in Meter - Darstellungen des Bestandes und nachrichtliche Darstellungen**
(ohne Festsetzungscharakter)
 - Hauptgebäude mit Hausnummer
 - Nebengebäude / Garage
 - Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten
 - Flurstücksnummer

- III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
(gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung – Zulässigkeit von Nutzungen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)
 - Allgemeine Wohngebiete (WA)**
Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind hier:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)
 - Erdgeschossfußbodenhöhe**
Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des im Erdgeschoss fertiggestellten Fußbodens anzusehen (OKFF EG).
 - Firsthöhe**
Die in den Baugebieten festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhen dürfen von Gebäuden nicht überschritten werden. Die Firsthöhe (FH) wird als Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull (im Plan m. ü. NHN) angegeben. Als unterer Bezugspunkt (BZP) für die Ermittlung der maximal zulässigen Firsthöhen gilt der dargestellte Kanaldeckel vor dem Wohnhaus Kantstraße 39.
 - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)
 - Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen**
Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den ausgewiesenen Flächen zulässig.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Pflanz- und Erhaltungsgebote**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)
 - 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.

- IV. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
(gemäß § 49 Abs. 1 und 2 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)
- Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke / Einfriedungen**
 - Einfriedung der Baugrundstücke zu öffentlichen Flächen**
Einfriedungen privater Baugrundstücke zu öffentlichen Flächen dürfen folgende Höhen über der angrenzenden öffentlichen Fläche nicht überschreiten, jeweils gemessen an der Grundstücksgrenze:
 - max. 1,00 m Höhe zu öffentlichen Verkehrsflächen,
 - max. 1,50 m Höhe zu öffentlichen Grünflächen.
Einfriedungen zu öffentlichen Grünflächen dürfen nicht in Form einer massiven Mauer (Gefüge aus Natursteinen oder künstlichen Steinen) oder massiven Wänden (z. B. Betonwand) ausgeführt werden.
 - Aufschüttungen und Abgrabungen**
Der Höhenausgleich zwischen dem Baugrundstück und sich anschließenden öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen ist mittels bepflanzter Böschungen vorzunehmen. Darüber hinaus dürfen zum Höhenausgleich auch Stützbauwerke (Mauern, Betonsteine, Gabionen und ähnliches) verwendet werden, sofern sie die sich anschließende öffentliche Fläche um folgende Höhen nicht überragen, jeweils gemessen an der Grundstücksgrenze:
 - max. 1,0 m Höhe zu öffentlichen Verkehrsflächen,
 - max. 0,3 m Höhe zu öffentlichen Grünflächen.

WGW Stadtentwicklung
Hemer, im Februar 2020

- V. HINWEISE**
- Artenschutz**
Gehölzrodungen, Baumfällungen und Baufeldfreimachung sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugunsten brütender Vogelarten unzulässig.
 - 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 Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern 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 Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 DSchG NW – 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
 - 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.



HEMER

BEBAUUNGSPLAN NR. 105

„Kantstraße“
gem. § 13 b BauGB

-ENTWURF- Planstand: 13.01.2020

Gemarkung Hemer
Flur 25