A. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet - § 4 BauNVO:

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe

Unzulässig sind:
5. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze - § 16 BauNVO

0,4 — GRZ (Grundflächenzahl) - §§ 17 u. 19 BauNVO
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden.

0,8 — GFZ (Geschossflächenzahl) - §§ 17 u. 20 BauNVO

TH max. 7,0 m — maximale Traufhöhe in m - § 16 BauNVO
Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß, gemessen von der Schnittlinie der Oberkante des gewachsenen Geländes mit dem aufgehenden Mauerwerk bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O — offene Bauweise - § 22 BauNVO

Baugrenze - § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

überbaubare Fläche - § 23 BauNVO

nicht überbaubare Grundstücksfläche - § 23 BauNVO
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind allgemein zulässig - § 23 (5) BauNVO

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

— ◇ — ◇ — Hauptabwasserleitung - unterirdisch
Talsammler für Mischwasser
Eine Überbauung ist unzulässig.

6. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen (Bachlauf der "Ferndorf")
Zur Gewässerunterhaltung nach § 97 (4) LWG ist entlang der Böschungsoberkante der Ferndorf ein mindestens 3 m breiter Geländestreifen von baulichen Anlagen, sonstigen Baulichkeiten und Geländeaufhöhungen freizuhalten.

ÜSG — Schutzgebiet für Oberflächengewässer: 5 m Abstand von der Böschungsoberkante
Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen in diesem Bereich ist unzulässig. - § 38 WHG und § 31 (4) LWG

7. Sonstige Planzeichen (§ 9 (1) und (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 42 "Helmes Wiese" - § 9 Abs. 7 BauGB

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorger - beiderseits jeweils 2 m Abstand vom Talsammler und vom verrohrten Bachlauf - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

geneigte Dächer 30°- 45° — geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45°
(weitere Festsetzungen siehe Text "Örtliche Bauvorschriften")

B. Sonstige Darstellungen

Böschungsfläche

geplante Parzellierung der Baugrundstücke

25 — vorhandene Gebäude mit Hausnummern

315,93 — Bestandsgeländehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)

545 / 549 — Flurstücksgrenzen und -nummern

Flurgrenze

C. Nachrichtliche Darstellungen

verrohrtes Gewässer - Bachlauf der Mahlbach
Zur Gewässerunterhaltung nach § 97 (6) LWG ist entlang der Rohraußenkanten des verrohrten Gewässers ein mindestens 3 m breiter Geländestreifen von baulichen Anlagen, sonstigen Baulichkeiten und Geländeaufhöhungen freizuhalten.

D. Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. 89 Abs. 2 BauO NRW 2018

§ 1 Geltungsbereich und Gegenstand
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 "Helmes Wiese".

§ 2 Dächer
2.1 Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° zulässig.
2.2 Untergeordnete Anbauten sind mit anderer Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung zulässig, dies gilt auch für Nebenanlagen, Carports und Garagen.
2.3 Bei geneigten Dächern sind nur unglasierte, dunkelgetönte Pfannen, sowie Natur- oder Kunstschiefer zu verwenden.
Sie müssen sich farblich in den Farbfächern (RAL-Farbkarte 840 HR) der RAL-Farbtöne einordnen:
- rot bis rotbraun RAL 3000 - 3011 oder dunkler
- schwarz bis grau-anthrazit RAL 7008 - 7046 oder dunkler
- braun RAL 8002 - 8025 oder dunkler

Solarzellen zur thermischen und/oder photovoltaischen Energiegewinnung sind auf allen Dachflächen allgemein zulässig.

§ 3 Versorgungsleitungen
Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 86 Abs. 1 Nr. 22 BauO NRW 2018, wer im Geltungsbereich dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den vorgenannten Anforderungen dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht.
Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 86 Abs. 3 BauO NRW 2018 mit einer Geldbuße geahndet werden.

E. Hinweise

1. Artenschutz
Durch die aufgrund der Planinhalte möglichen Baumaßnahmen selbst sowie auch die Vorbereitung derselben darf nicht gegen die im BNatSchG formulierten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, welche u.a. für alle europäischen geschützten Tierarten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogel- und Fledermausarten sowie einige andere Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es demnach u.a. verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften nach BNatSchG.
Daher ist vor allen Baumaßnahmen zu überprüfen, ob durch die Arbeiten Tiere der o.a. Arten betroffen sind. Eine Fortführung der Arbeiten ist erst dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass durch die Bautätigkeiten keine zum Übernachten, zum Überwintern oder zur Brutpflege Schutz suchenden Vögel, Kleinsäuger (z.B. Haselmaus) oder Fledermäuse zu Schaden kommen.
Weitere Informationen zum naturschutzrechtlichen Artenschutz sind zu finden im Fachinformationssystem "Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen" (www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW oder zu erhalten bei der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein.
Hinweis: Arbeiten sind während der Brut- und Aufzuchtzeiten ausgeschlossen. Falls doch in diesen Zeiten (April bis Juli) mit den Bauarbeiten begonnen werden soll, ist eine ökologische Baubegleitung zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten erforderlich (siehe Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als Anlage zur Begründung).

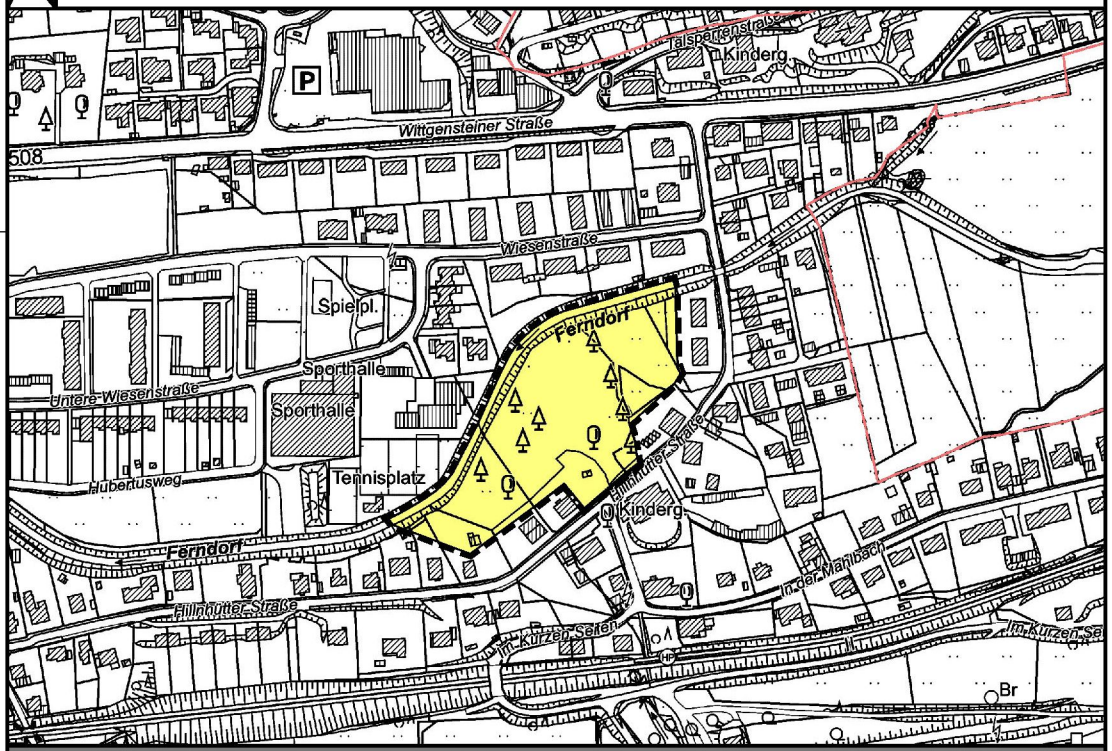
2. Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler, kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus der erdgeschichtlichen Zeit entdeckt werden.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen Lippe - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.Nr.: 02761/93750; Fax: 02761/937520; E-Mail: lwl-archaeologie-olpe@lwl.org) 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 Erforschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

3. Bodenaushub
Die Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial hat Vorrang vor der Entsorgung, d.h. ein Massenausgleich ist anzustreben. Sollte dennoch überschüssiger Bodenaushaub anfallen, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

4. Altbergbau
Sollte bei Bodeneingriffen auf Anzeichen ehemaliger bergbaulicher Tätigkeiten gestoßen werden, ist die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie NRW, Goebenstraße 25 in 44135 Dortmund umgehend zu benachrichtigen:
außerhalb der Bürozeiten Telefon: 0172 5205686
während der Bürozeiten Telefon: 02931 / 82-0
Fax: 02931 / 82-3624
E-Mail: registratur-do@bezreg-arnsberg.nrw.de

Amtliche Basiskarte - ABK

M 1 : 5.000



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), **Bekanntmachungsverordnung** (BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV.NRW.S. 516), **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), **Gemeindeordnung** NRW (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV.NRW.S. 666), **Landesbauordnung** NRW 2018 (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV.NRW.S. 421), **Landesentwicklungsplan** NRW (LEP) vom 25.01.2017 (GV.NRW.S. 207), **Landesnaturschutzgesetz** NRW (LWG) vom 15.11.2016 (GV.NRW.S. 207), **Landesplanungsgesetz** NRW (LPlG) vom 03.05.2005 (GV.NRW.S. 430), **Landeswassergesetz** NRW (LWG) vom 25.06.1995 (GV.NRW.S. 926), **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), **Regionalplan** Regierungsbezirk Arnsberg vom 20.11.2007 (GV.NRW.S. 160), **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Alle Gesetze und Verordnungen in den zur Zeit gültigen Fassungen.