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) Unzulässig sind
1. Gartenbaubetriebe,
2. 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 6,5/8,5m — maximale Traufhöhe in m - § 16 BauNVO
- bergseitig max. 6,5 m
- talseitig max. 8,5 m

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

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

überbaubare Grundstücksfläche - § 23 (1) BauNVO

nichtüberbaubare 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. Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 (1a) BauGB)

Die Kosten der im Rahmen des Ökokontos der Stadt Hilchenbach durchgeführten Ausgleichsmaßnahme "laufende Nr. 16" werden den Baugrundstücken im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung vollständig zugeordnet. Es handelt sich um ein Ausgleichsdefizit von 4.300 Wertpunkten.

5. Sonstige Planzeichen (§ 9 (1) u. (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 4 "Unter Menn´s Wäldchen", 4. (vereinfachte) Änderung
- § 9 (7) BauGB

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

FD / PD 0° - 25° — Flachdach / Pultdach mit einer Dachneigung von 0° bis 25°
(weitere Festsetzungen siehe Text zu C."Örtliche Bauvorschriften")

SD 28°-35° — Satteldach mit einer Dachneigung von 28° bis 35°
(weitere Festsetzungen siehe Text zu C. "Örtliche Bauvorschriften")

B. Sonstige Darstellungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- § 16 (5) BauNVO

5 — vorhandene Gebäude

abzureißendes Gebäude

Flurgrenze

325 / 324 — Flurstücksgrenzen u. -nummern

C. Örtliche Bauvorschriften (ÖBV)

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

§ 1 Geltungsbereich

Diese Örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 "Unter Menn´s Wäldchen", 4. (vereinfachte) Änderung.

§ 2 Dächer

2.1 Es sind Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 25° bzw. Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 28° und 35° zulässig (siehe Festsetzungen im Plan).

2.2 Untergeordnete Anbauten sind allgemein mit anderer Dachform, und Dachneigung zulässig, dies gilt auch für Nebenanlagen, Carports und Garagen.

2.3 Solaranlagen 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 § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW, wer im Geltungsbereich dieser Satzung als Bauherr/in, Entwurfsverfasser/in oder Unternehmer/in vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den vorgenannten Anforderungen dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht.
Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 BauO NRW mit einer Geldbuße geahndet werden.

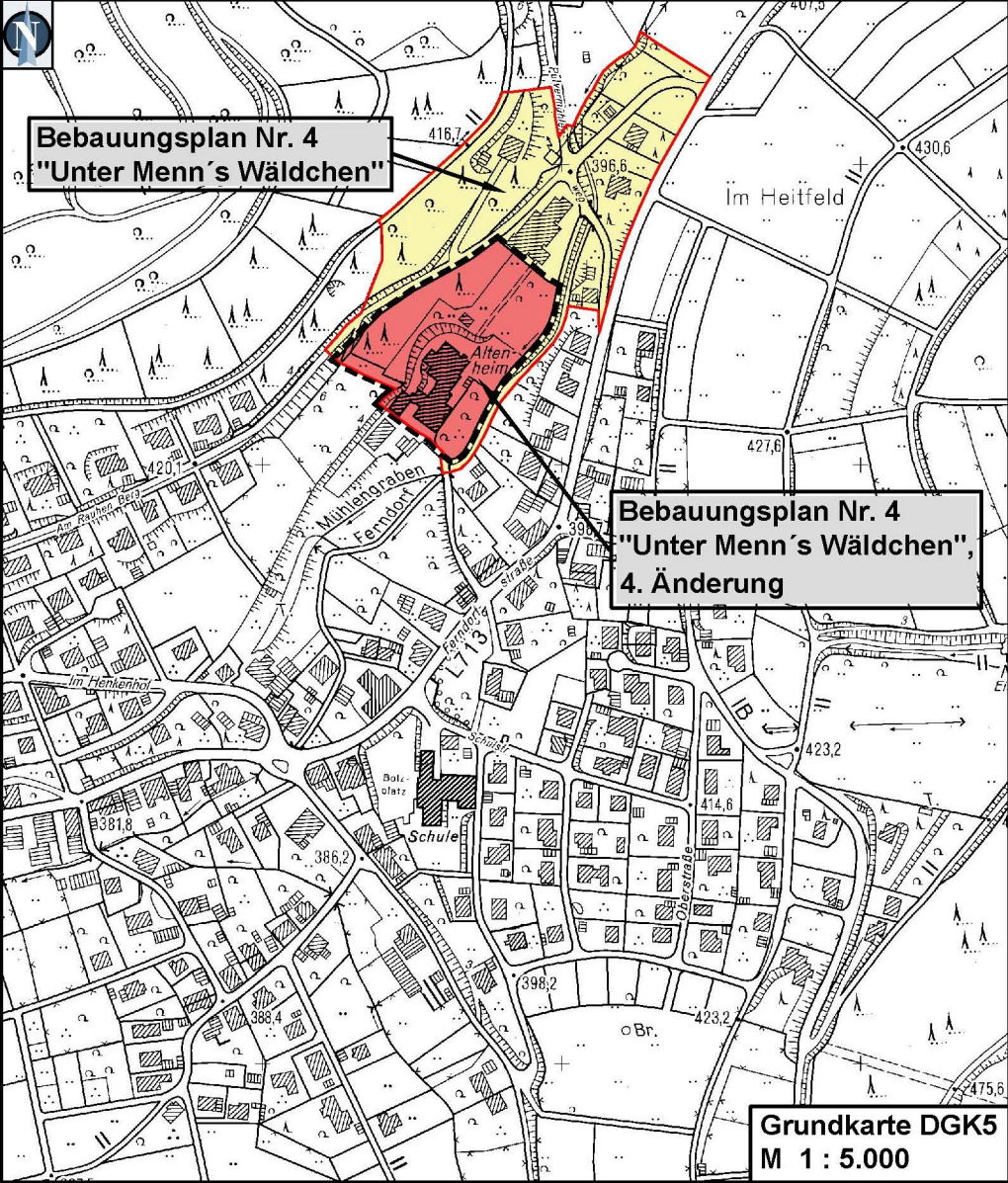
D. Hinweise

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.
Die für diesen Bebauungsplan durchgeführte Artenschutzprüfung der Stufe 1 kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind. Um Auswirkungen nahezu vollständig auszuschließen, sollten in den Auflagen zur Baugenehmigung Arbeiten während der Brut- und Aufzuchtzeit (März bis Juni) entweder ausgeschlossen werden oder, falls doch in diesen Zeiten mit den Bauarbeiten begonnen werden soll, eine ökologische Baubegleitung zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten vorgeschrieben werden.

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).


Bebauungsplan Nr. 4
"Unter Menn´s Wäldchen"
Bebauungsplan Nr. 4
"Unter Menn´s Wäldchen",
4. Änderung
Im Heitfeld
Altenheim
Mühlengraben
Ferndorf
Ferndorfstraße
L713
Im Henkenhof
Schule
Obere Straße
Br.
Grundkarte DGK5
M 1 : 5.000