Bebauungsplan Nr. 4 "Unter Menn´s Wäldchen", 4. (vereinfachte) Änderung

PRÄAMBEL

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in Verbindung mit § 2ff. Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO NRW) in der zur Zeit geltenden Fassung,

§§ 2, 9, 10, 13 und 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der zur Zeit geltenden Fassung, in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der zur Zeit geltenden Fassung, der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der zur Zeit geltenden Fassung und

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der zur Zeit geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)

Der Rat der Stadt Hilchenbach hat in der Sitzung am 25. März 2015 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4 "Unter Menn´s Wäldchen", 4. (vereinf.) Änderung aufzustellen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 4 / 2015, Ziffer 98, ausgegeben am 21. April 2015.
Der Bürgermeister - Hilchenbach, den 26. November 2015

gez. Menzel L.S.

Menzel

2. Öffentliche Auslegung (§ 13 (2) Nr. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden (§ 13 (2) Nr. 3 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 29. April 2015 bis einschl. 5. Juni 2015 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 4 / 2015, Ziffer 98, ausgegeben am 21. April 2015 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22. April 2015 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und um Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB bis zum 5. Juni 2015 gebeten.
Der Bürgermeister - Hilchenbach, den 26. November 2015

gez. Menzel L.S.

Menzel

3. Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)

Der Rat der Stadt Hilchenbach hat in seiner Sitzung am 25. November 2015 den Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Text gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Der Bürgermeister - Hilchenbach, den 26. November 2015

gez. Menzel L.S.

Menzel

4. Ausfertigung und Bekanntmachungsanordnung

Hiermit wird gem. § 2 (3) BekanntmVO bestätigt, dass der Bebauungsplan Nr. 4 "Unter Menn´s Wäldchen", 4. (vereinf.) Änderung mit dem Beschluss des Rates vom 25. November 2015 übereinstimmt. Es wird angeordnet, die vorgenannte Bebauungsplansatzung bekanntzumachen.
Der Bürgermeister - Hilchenbach, den 3. Dezember 2015

gez. Menzel L.S.

Menzel

5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes (§ 10 (3) BauGB)

Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gem. § 10 (3) BauGB im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 12 / 2015, Ziffer 338, ausgegeben am 15. Dezember 2015 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen - § 215 (2) BauGB - und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen - § 44 BauGB - hingewiesen worden.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am **15. Dezember 2015** in Kraft.
Der Bürgermeister - Hilchenbach, den 16. Dezember 2015

gez. Menzel L.S.

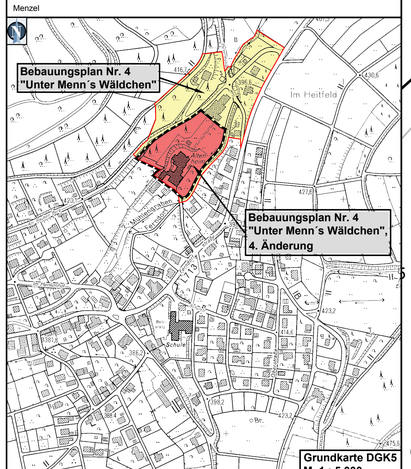
Menzel

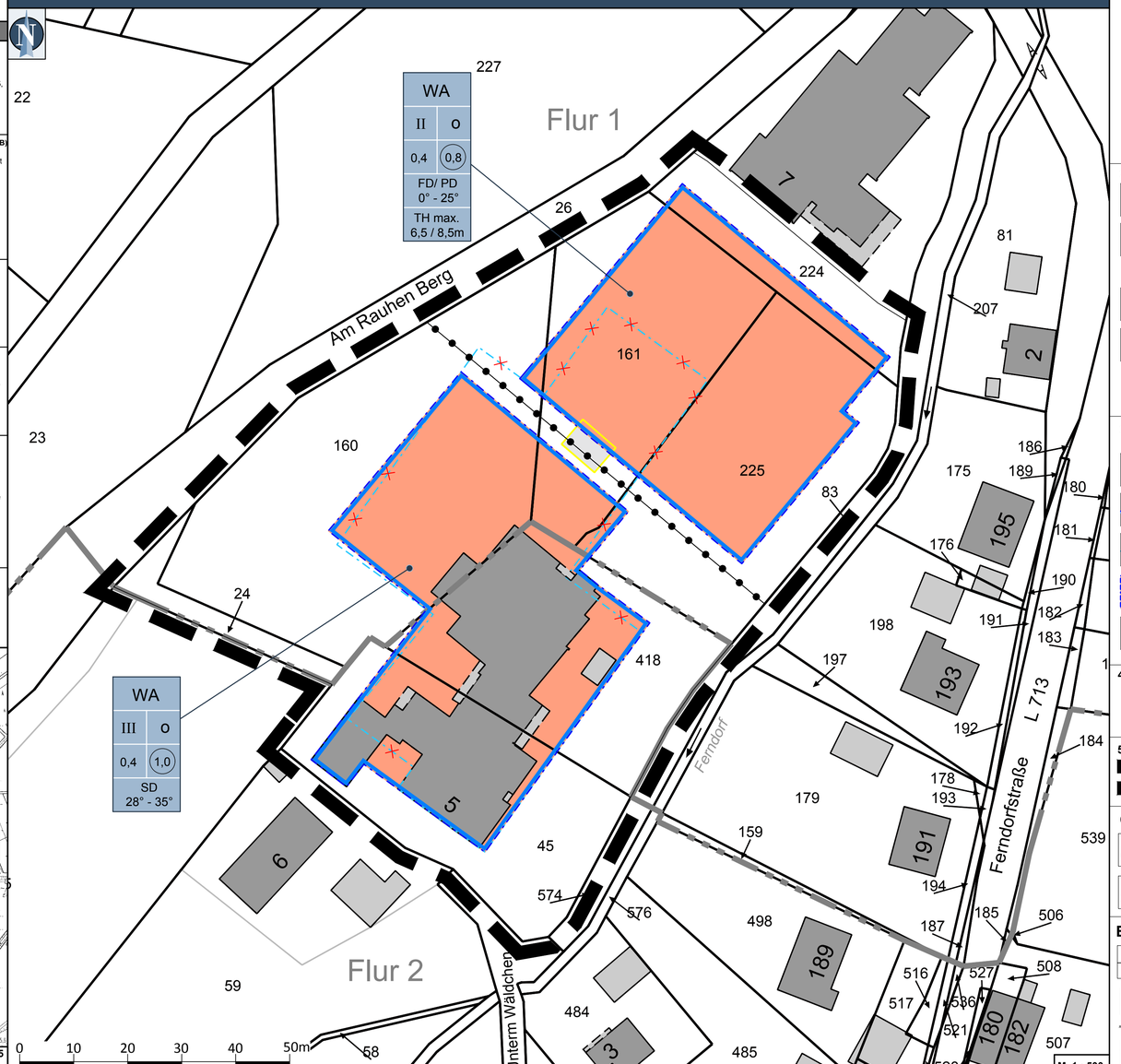
6. Übereinstimmung

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanduplikats mit der rechtskräftigen Fassung wird hiermit bescheinigt.
Der Bürgermeister - Hilchenbach, den 16. Dezember 2015

gez. Menzel L.S.

Menzel





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).

Stadt Hilchenbach

HILCHENBACH Leben am Rothaarsteig

Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB) und **Bekanntmachung** (§ 10 (3) BauGB)

Bebauungsplan Nr. 4 "Unter Menn´s Wäldchen", 4. (vereinfachte) Änderung

Verfahren nach § 13 BauGB

Gemarkung Helberhausen	**Flur: 1 und 2**
Satzung vom:	**25. November 2015**
rechtsverbindlich seit:	**15. Dezember 2015**
Stand: September 2015	geändert: .....
Maßstab 1 : 500	gezeichnet: FB3 - 361 / Se