Der Bebauungsplan Nr. 35 "Am Rauhen Berg", festgesetzt durch Satzung vom 01.08.1979 (Rechtskraft: 06.08.1979) wird durch die 8. Änderung teilweise wie folgt geändert:

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

Unzulässig sind
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

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

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze - § 16 BauNVO
Ausnahmsweise ist die zweigeschossige Bauweise aus topographischen Gründen talseitig als Untergeschoss zulässig. Die Grund- und Geschossflächenzahl darf dabei nicht überschritten werden.

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.

(0,4) — GFZ (Geschossflächenzahl) - §§ 17 u. 20 BauNVO

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

ED — offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zulässig - § 22 BauNVO, § 9 (1) Nr. 6 BauGB

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

entfallende Baugrenze

TH max. 4,0 m / 6,0 m — Traufhöhe - § 16 BauNVO
Traufhöhe bergseitig max. 4,0 m und Traufhöhe talseitig max. 6,0 m
Bezugspunkt unten ist der tiefste Punkt der natürlichen Geländeoberfläche an der Gebäudeaußenwand - Bezugspunkt oben ist der Schnittpunkt zwischen Außenwand und äußerer Dachhaut.
Ausnahmsweise ist die Überschreitung der talseitigen Traufhöhe auf 8,0 m zulässig, wenn diese durch Hanglage bedingt ist und die bergseitige Traufhöhe von 4,0 m eingehalten wird.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 35 "Am Rauhen Berg", 8. Änderung - § 9 (7) BauGB

GFL1 — Mit **G**eh-, **F**ahr- und **L**eitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Hilchenbach sowie der Ver- und Entsorger.

GFL2 — Mit **G**eh-, **F**ahr- und **L**eitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger, der Stadt Hilchenbach sowie der Ver- und Entsorger.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - § 16 (5) BauNVO

B. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

vorgeschlagene Parzellierung der Baugrundstücke

Wasserleitung vorhanden

Schmutzwasserkanal in Planung

Regenwasserkanal in Planung

Im Schutzstreifen von je 1,5 m beidseitig der Kanäle und Leitungen ist die Errichtung von baulichen Anlagen, die Überschüttung sowie die Abtragung von Boden und die Anpflanzung von Bäumen unzulässig.

C. Sonstige Darstellungen

7 — vorhandene Gebäude

325 / 324 — Flurstücksgrenzen und -nummern

Böschungsfläche Bestand

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

SD 28° - 35° — Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 38°

§ 1 Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 "Am Rauhen Berg", 8. Änderung.

§ 2 Dächer

2.1 Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 38° zulässig, eine Überschreitung um 3° ist ausnahmsweise zulässig. Krüppelwalmdächer können ausnahmsweise zugelassen werden. Ausnahmsweise sind untergeordnete Anbauten an zweigeschossigen Gebäuden bis zur Höhe des ersten Vollgeschosses mit Flachdach zulässig.

2.2 Untergeordnete Anbauten sind allgemein mit anderer Dachform, -eindeckung, -farbe und -neigung zulässig, dies gilt auch für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Carports und Garagen.

2.3 Bei geneigten Dächern sind nur unglasierte, dunkelgetönte Pfannen, Natur- oder Kunstschiefer zu verwenden. Verschiedene Dachfarben an einem Objekt sind nicht zulässig. Als Dacheindeckung sind nur Materialien in den Farben grau oder braun zulässig. Als Grauton ist mindestens RAL 7012 (Basaltgrau) oder dunkler, als Braunton mindestens RAL 8003 (Lehmbraun) oder dunkler zu wählen. Flachdächer sind von dieser Vorschrift freigestellt.

2.4 Dachgauben sind nur ab 30° Dachneigung zulässig. Dabei darf deren Ansichtsbreite nur max. 1/3 der Firstlänge des Daches betragen.

§ 3 Versorgungsleitungen
Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 86 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 § 86 Abs. 3 BauO NRW 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 auf der Homepage des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (www.lanuv.nrw.de) zu finden oder bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein (www.siegen-wittgenstein.de) erhältlich.
Für diesen Bebauungsplan wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 durchgeführt, die der Begründung als Anlage beigefügt und zu beachten ist.
Ergebnis der Artenschutzprüfung:
Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Tier- und Pflanzenarten zu erwarten. Um auch geringfügige, potenzielle Auswirkungen nahezu vollständig auszuschließen, müssen in den Auflagen zur Baugenehmigung Arbeiten während der Brut- und Aufzuchtzeiten entweder ausgeschlossen werden oder, falls doch in diesen Zeiten (Anfang April bis Ende Juli) mit Bauarbeiten begonnen werden soll, eine ökologische Baubegleitung zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten vorgeschrieben werden.

2. Klimaschutz
Schottergärten schaden nicht nur dem Artenreichtum und beschleunigen das Insektensterben, sie wirken sich auch negativ auf das Mikroklima und die Versickerung von Niederschlägen aus. Es wird daher auf die Planbegründung, § 8 Absatz 1 BauO NRW sowie den Leitfaden "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Schottergärten" des Städte- und Gemeindebundes NRW (11/2019) verwiesen.

3. 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).

4. Bodenaushub und Verwendung von Mutterboden
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.
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

5. 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

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.

Allgemeine Basiskarte - ABK

M 1 : 5.000

