Bebauungsplan Nr. 64 "Rothenberger Gärten"

PRÄAMBEL

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zur Zeit geltenden Fassung.

§§ 2, 9, 10 und 13 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
und der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der zur Zeit geltenden Fassung,

sowie § 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 29. November 2006 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 64 "Rothenberger Gärten" aufzustellen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 12 / 2006, Ziffer 146, ausgegeben am 18. Dezember 2006. Aufgrund der veränderten Plangebietsgröße wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss am 28. März 2007 gem. § 13a BauGB gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 4 / 2008, Ziffer 59, ausgegeben am 16. April 2007.
Der Bürgermeister - Hilchenbach, den 5. Dezember 2013

gez. Hasenstab L.S.

Hasenstab

2. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gem. § 3 (1) BauGB im Rahmen einer Bürgerversammlung am 5. Februar 2007. Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit sich über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und sich bis zum 9. Februar 2007 zu äußern. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 1 / 2007, Ziffer 3, ausgegeben am 22. Januar 2007 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bürgermeister - Hilchenbach, den 5. Dezember 2013

gez. Hasenstab L.S.

Hasenstab

3. 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 15. Juni 2011 bis einschl. 22. Juli 2011 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. 5 / 2011, Ziffer 107, ausgegeben am 7. Juni 2011 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 8. Juni 2011 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und um Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB bis zum 22. Juli 2011 gebeten.
Der Bürgermeister - Hilchenbach, den 5. Dezember 2013

gez. Hasenstab L.S.

Hasenstab

4. Erneute Öffentliche Auslegung (§ 4a (3) BauGB)
Aufgrund der Änderung des Geltungsbereichs sowie weiterer Festsetzungen hat der Rat der Stadt Hilchenbach am 8. Mai 2013 beschlossen, den Bebauungsplan erneut öffentlich auszulegen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Entwurfsbegründung gem. § 4a (3) BauGB hat in der Zeit vom 5. Juni bis einschl. 21. Juni 20213 erneut 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. 5 / 2013, Ziffer 133, ausgegeben am 28. Mai 2013 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31. Mai 2013 über die erneute öffentliche Auslegung benachrichtigt und um erneute Stellungnahme gem. § 4a (3) BauGB bis zum 21. Juni 2013 gebeten.
Der Bürgermeister - Hilchenbach, den 5. Dezember 2013

gez. Hasenstab L.S.

Hasenstab

5. Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)
Der Rat der Stadt Hilchenbach hat in seiner Sitzung am 4. Dezember 2013 den Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung,Text sowie Umweltbericht gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Der Bürgermeister - Hilchenbach, den 5. Dezember 2013

gez. Hasenstab L.S.

Hasenstab

6. Ausfertigung und Bekanntmachungsanordnung
Hiermit wird gem. § 2 (3) BekanntmVO bestätigt, dass der Bebauungsplan Nr. 64 "Rothenberger Gärten" mit dem Beschluss des Rates vom 4. Dezember 2013 übereinstimmt. Es wird angeordnet, die vorgenannte Bebauungsplansatzung bekanntzumachen.
Der Bürgermeister - Hilchenbach, den 6. Dezember 2013

gez. Hasenstab L.S.

Hasenstab

7. 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 / 2013, Ziffer 351, ausgegeben am 17. Dezember 2013 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 **17. Dezember 2013** in Kraft.
Der Bürgermeister - Hilchenbach, den 18. Dezember 2013

gez. Hasenstab L.S.

Hasenstab

8. Übereinstimmung
Die Übereinstimmung des Bebauungsplanduplikats mit der rechtskräftigen Fassung wird hiermit bescheinigt.
Der Bürgermeister - Hilchenbach, den 18. Dezember 2013

gez. Hasenstab L.S.

Hasenstab

E. Hinweise

Hinweise zum Artenschutz

Durch die aufgrund der Planinhalte möglichen Baumaßnahmen selbst sowie auch die Vorbereitung derselben darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (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 im Fachinformationssystem "Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen" (www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW zu finden oder bei der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein zu erhalten.

Im Übrigen wird auf die Artenschutzprüfung hingewiesen, die als Anlage der Begründung beigefügt ist.

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Tierwelt ist eine Beseitigung von Bäumen und Sträuchern in Anlehnung an § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG lediglich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig.



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

GH max 390 müNN — maximale Gebäudehöhe in m über NN - § 16 BauNVO

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

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

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

Hauptfirstrichtung / Längsachse der Gebäude
- § 9 (1) Nr. 2 BauGB

4. Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

private Grünfläche - § 9 (1) Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung:
Erhalt von Bäumen und Sträuchern - § 9 (1) Nr. 15 u. 25 b) BauGB

Bindung für die Erhaltung von Bäumen (3 Kastanien)
Die Errichtung von baulichen Anlagen im Kronentraufbereich ist unzulässig. - § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

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

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
hier: Fußweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- § 9 (7) BauGB

L — Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorger - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

B. Sonstige Darstellungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- § 16 (5) BauNVO

geplante Parzellierung der Baugrundstücke

25 — vorhandene Gebäude

325 / 324 — Flurstücksgrenzen u. -nummern

Böschungsfläche Straßenplanung

C. Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

1. Gebäudeausrichtung
Die Längsachse der Hauptgebäude ist für die Nutzung der Dachflächen für Sonnenenergie in Ost-West-Richtung auszurichten. Dabei sind Abweichungen von der Ost-West-Achse bis zu einem Maß von 20° allgemein zulässig. Ausnahmsweise können aus topographischen Gründen Abweichungen bis zu einem Maß von 30° zugelassen werden.

2. Dächer
Für die sinnvolle Nutzung der Sonnenergie muss die Neigung der Dachflächen der Hauptgebäude mind. 30° betragen.

D. Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) (gem. § 86 BauO NRW)

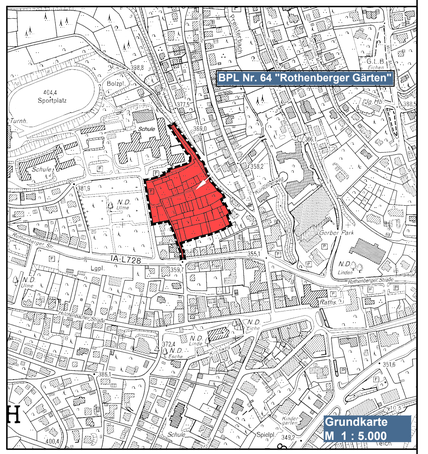
geneigte Dächer 30° - 45° — geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45°

§ 1 Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 "Rothenberger Gärten".

§ 2 Dächer
2.1 Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° zulässig.
2.2 Untergeordnete Anbauten sind allgemein mit anderer Dachform, Dachfarbe und Dachneigung zulässig, dies gilt auch für Nebenanlagen, Carports und Garagen. Gründächer sind auf untergeordneten Anbauten, Nebenanlagen, Carports und Garagen allgemein zulässig.
2.3 Bei geneigten Dächern sind nur unglasierte, dunkelgetönte Pfannen, sowie Natur- oder Kunstschiefer zu verwenden. Verschiedene Dachfarben an einem Objekt sind nicht zulässig.
Die Dacheindeckung muß sich farblich in den Farbfächern (RAL-Farbkarte 840 HR) der folgenden 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
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.



Begründung siehe besondere Anlage

Stadt Hilchenbach

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

Bebauungsplan Nr. 64 "Rothenberger Gärten"

Verfahren nach § 13a BauGB

Gemarkung	**Hilchenbach**	**Flur:**	**15 / 25**
Satzung vom:			**4. Dezember 2013**
rechtsverbindlich seit:			**17. Dezember 2013**
Stand:	September 2013	geändert:	Juli 2013
Maßstab	**1 : 500**	gezeichnet:	Se