BPL Nr. 16 "Am Heimersberg", 12. (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 21. September 2016 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 16 "Am Heimersberg", 12. (vereinf.) Änderung aufzustellen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 8 / 2016, Ziffer 223, ausgegeben am 11. Oktober 2016.
Der Bürgermeister - Hilchenbach, den 12. Oktober 2016

gez. Unterschrift L.S.

Menzel

2. Entwurfs- und Offenlagebeschluss
Der Rat der Stadt Hilchenbach hat in der Sitzung am 7. Dezember 2016 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes - einschl. Begründung - zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13 (2) BauGB beschlossen.
Der Bürgermeister - Hilchenbach, den 15. Dezember 2016

gez. Unterschrift L.S.

Menzel

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 2. Januar 2017 bis einschl. 3. Februar 2017 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. 10 / 2016, Ziffer 288, ausgegeben am 20. Dezember 2016 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21. Dezember 2016 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und um Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB bis zum 3. Februar 2017 gebeten.
Der Bürgermeister - Hilchenbach, den 21. Dezember 2016

gez. Unterschrift L.S.

Menzel

4. Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)
Der Rat der Stadt Hilchenbach hat in seiner Sitzung am 22. März 2017 den Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung,Text sowie Umweltbericht gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Der Bürgermeister - Hilchenbach, den 23. März 2017

gez. Unterschrift L.S.

Menzel

5. Ausfertigung und Bekanntmachungsanordnung
Hiermit wird gem. § 2 (3) BekanntmVO bestätigt, dass der Bebauungsplan Nr. 16 "Am Heimersberg", 12. (vereinf.) Änderung mit dem Beschluss des Rates vom 22. März 2017 übereinstimmt. Es wird angeordnet, die vorgenannte Bebauungsplansatzung bekanntzumachen.
Der Bürgermeister - Hilchenbach, den 24. März 2017

gez. Unterschrift L.S.

Menzel

6. 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. 3 / 2017, Ziffer 68, ausgegeben am 4. April 2017 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 **4. April 2017** in Kraft.
Der Bürgermeister - Hilchenbach, den 5. April 2017

gez. Unterschrift L.S.

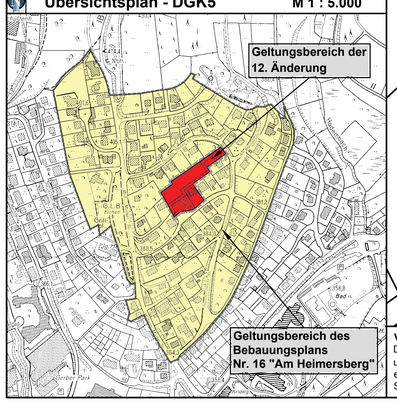
Menzel

7. Übereinstimmung
Die Übereinstimmung des Bebauungsplanduplikats mit der rechtskräftigen Fassung wird hiermit bescheinigt.
Der Bürgermeister - Hilchenbach, den 5. April 2017

gez. Unterschrift L.S.

Menzel

Übersichtsplan - DGK5 M 1 : 5.000





Vermessungsvermerk
Dieser Plan entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Die Planunterlage ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei und die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Stand der Planunterlage: Juli 2016

0 10 20 30 40 50 m

Maßstab 1 : 500

Der Bebauungsplan Nr. 16 "Am Heimersberg", festgesetzt durch Satzung vom 21.11.1978 (Rechtskraft: 28.11.1978) wird wie folgt geändert:

A. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

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

WR — **Reines Wohngebiet** - § 3 BauNVO
(1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

(3) Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind als Ausnahme allgemein zulässig, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden.
(4) Zu den nach Absatz 2 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

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

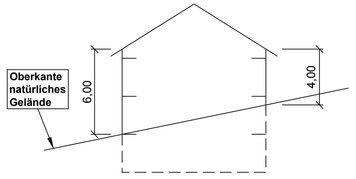
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze - § 16 BauNVO

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 4,0/6,0m — Traufhöhe als Höchstgrenze - § 16 BauNVO
4,0 m / 6,0 m = max. 4,0 m bergseitig und max. 6,0 m talseitig gemessen ab Oberkante natürliche Geländeoberfläche

Profilskizze zur Traufhöhenfestsetzung



Maßstab 1 : 200

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

o — offene Bauweise - nur Einzel-, und Doppelhäuser zulässig
- § 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

entfallende Baugrenze

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

4. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche - Hausgärten
- § 9 (1) Nr. 15 BauGB
Ausnahmsweise können Garagen / Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zugelassen werden.

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Abwasserleitung - § 9 (1) Nr. 13 BauGB

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 16 "Am Heimersberg", 12. Änderung - § 9 (7) BauGB

GF
Mit **G**eh- und **F**ahrrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

GFL
Mit **G**eh-, **F**ahr- und **L**eitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorger - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

B. Nachrichtliche Übernahme

Sichtflächen, die oberhalb von 0,6 m Höhe, vom Fahrbahnrand gemessen, von baulichen Anlagen, Einfriedungen, Böschungen, Anpflanzungen freizuhalten sind

C. Sonstige Darstellungen

16 — vorhandene Gebäude

675 / 676 — Flurstücksgrenzen u. -nummern

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

SD 25° - 35° — Satteldach mit einer Dachneigung von 25° bis 35°

§ 1 Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 "Am Heimersberg", 12. (vereinfachte) Änderung (Übernahme aus der 8. Änderung).

§ 2 Dächer
2.1 Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 35° zulässig. Satteldächer mit Krüppelwalm können ausnahmsweise zugelassen werden.
2.2 Ausnahmsweise sind Anbauten an zweigeschossigen Gebäuden bis zur Höhe des ersten Vollgeschosses mit Flachdach zulässig.
2.3 Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können ausnahmsweise mit Flachdach errichtet werden.
2.4 Als Dacheindeckung sind nur Materialien in den Farben grau oder braun zulässig. Als Grauton ist mindestens RAL 7012 oder dunkler, als Braunton mindestens RAL 8003 oder dunkler zu wählen.
Bei Flachdächern sind Dachbegrünungen allgemein zulässig.
2.5 Dachgauben dürfen in der Länge nur bis zu ½ der darunterliegenden Gebäudeaußenwand bemessen werden.
2.6 Drempel sind nur bei einer Dachneigung ab 35° und bis zu einer Höhe von 0,65 m 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.

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 Landschaftsbehörde 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. Als Ergebnis ist festzuhalten: Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Tier- und Pflanzenarten zu erwarten. Um Auswirkungen nahezu vollständig auszuschließen, sollten Rodungs- und Abholzungsarbeiten während der Brut- und Aufzuchtzeiten entweder ausgeschlossen werden oder, falls doch in diesen Zeiten (April bis Juli) mit solchen Arbeiten 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).

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

Stadt Hilchenbach

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

Bebauungsplan Nr. 16 "Am Heimersberg" 12. (vereinfachte) Änderung

Verfahren nach § 13a BauGB

Gemarkung:	**Hilchenbach**		**Flur: 13**
Satzung vom:			**22. März 2017**
rechtsverbindlich seit:			**4. April 2017**
Stand:	Februar 2017	geändert:	Februar 2017
Maßstab 1 : 500		gezeichnet:	FB3 - 361 / Se