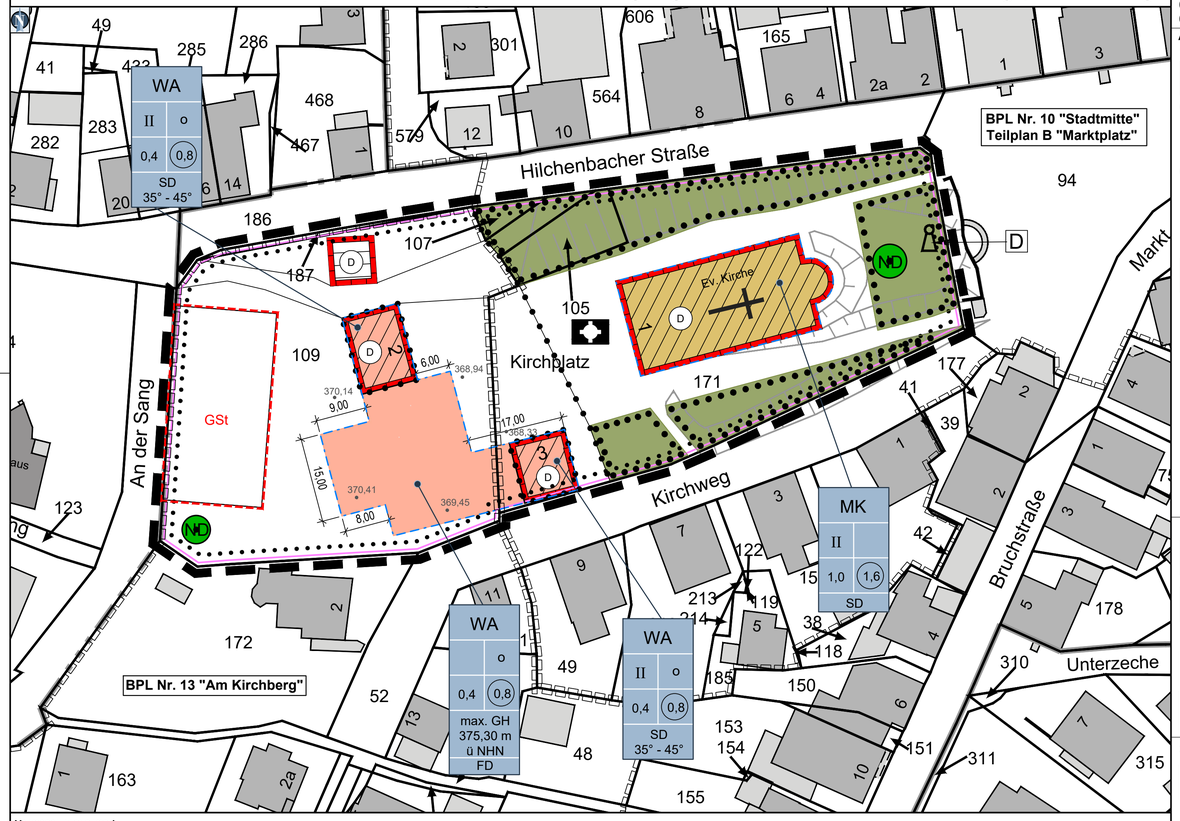
B-Plan Nr. 10 "Stadtmitte" Teilplan B "Marktplatz", 7. Änderung zugleich B-Plan Nr. 13 "Am Kirchberg", 7. Änderung



0 10 20 30 40 50m

Maßstab 1 : 500

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: Mai 2018

PRÄAMBEL

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 in der zur Zeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 2ff. Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO NRW) vom 26.08.1999 in der zur Zeit geltenden Fassung, §§ 2, 9, 10, 13, 13a, 13b Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 in der zur Zeit geltenden Fassung, in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 21.11.2017 in der zur Zeit geltenden Fassung sowie der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 in der zur Zeit geltenden Fassung und § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 in der zur Zeit geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)
Der Rat der Stadt Hilchenbach hat in der Sitzung am 4. Juli 2018 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 10 "Stadtmitte" Teilplan B "Marktplatz", 7. Änderung zugleich Bebauungsplan Nr. 13 "Am Kirchberg", 7. Änderung aufzustellen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 6 / 2018, Ziffer 151, ausgegeben am 10. Juli 2018.
Der Bürgermeister - Hilchenbach, den 11. Juli 2018

gez. Menzel L.S.

Menzel (Siegel)

2. Entwurfs- und Offenlagebeschluss
Der Rat der Stadt Hilchenbach hat in der Sitzung am 4. Juli 2018 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes - einschl. Begründung - zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13 (2) BauGB beschlossen.
Der Bürgermeister - Hilchenbach, den 11. Juli 2018

gez. Menzel L.S.

Menzel (Siegel)

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 17. Juli 2018 bis einschl. 17. August 2018 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. 6 / 2018, Ziffer 151, ausgegeben am 10. Juli 2018 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und um Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB bis zum 17. August 2018 gebeten.
Der Bürgermeister - Hilchenbach, den 20. August 2018

gez. Menzel L.S.

Menzel (Siegel)

4. Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)
Der Rat der Stadt Hilchenbach hat in seiner Sitzung am 10. Oktober 2018 den Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung,Text sowie Umweltbericht gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Der Bürgermeister - Hilchenbach, den 11. Oktober 2018

gez. Menzel L.S.

Menzel (Siegel)

5. Ausfertigung und Bekanntmachungsanordnung
Hiermit wird gem. § 2 (3) BekanntmVO bestätigt, dass der Bebauungsplan Nr. 10 "Stadtmitte" Teilplan B "Marktplatz", 7. Änderung zugleich Bebauungsplan Nr. 13 "Am Kirchberg", 7. Änderung mit dem Beschluss des Rates vom 10. Oktober 2018 übereinstimmt. Es wird angeordnet, die vorgenannte Bebauungsplansatzung bekanntzumachen.
Der Bürgermeister - Hilchenbach, den 22. Oktober 2018

gez. Menzel L.S.

Menzel (Siegel)

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. 8 / 2018, Ziffer 214, ausgegeben am 30. Oktober 2018 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen - § 214 und § 215 BauGB - und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen - § 44 BauGB - hingewiesen worden.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am **30. Oktober 2018** in Kraft.
Der Bürgermeister - Hilchenbach, den 2. November 2018

gez. Menzel L.S.

Menzel (Siegel)

7. Übereinstimmung
Die Übereinstimmung des Bebauungsplanduplikats mit der rechtskräftigen Fassung wird hiermit bescheinigt.
Der Bürgermeister - Hilchenbach, den 2. November 2018

gez. Menzel L.S.

Menzel (Siegel)

Die Bebauungspläne Nr. 10 "Stadtmitte" Teilplan B "Marktplatz", 2. Änd. - festgesetzt durch Satzung vom 18.09.1979 (Rechtskraft: 08.10.1979) und Nr. 13 "Am Kirchberg" - festgesetzt durch Satzung vom 03.01.1977 (Rechtskraft: 25.01.1977) werden wie folgt geändert:

A. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

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

MK — **Kerngebiet** - § 7 BauNVO

(1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

(2) **Zulässig** sind
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
7. sonstige Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss.

Unzulässig sind
2. Vergnügungsstätten,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

(3) von den **Ausnahmen** sind **zulässig**
2. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen.

von den **Ausnahmen** sind **nicht zulässig**
1. Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen.

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

max. GH 375,30 m ü NHN — höchstzulässige Gebäudehöhe in m über Normalhöhennull (NHN) - § 16 BauNVO

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

o — offene Bauweise - § 9 (1) Nr. 2 BauGB / § 22 BauNVO

Baugrenze - § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
Zur besseren Planlesbarkeit wird auf die Darstellung der entfallenden Baugrenzen in der Begründung verwiesen.

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

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Abgängige Bäume sollen ersetzt werden.

6. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 (6) BauGB)

ND — Naturdenkmale:
1 Esche - Kirchplatz 2
1 Eiche - Kirchplatz 1

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. 10 "Stadtmitte" Teilplan B "Marktplatz", 7. Änderung zugleich Bebauungsplan Nr. 13 "Am Kirchberg", 7. Änderung
- § 9 (7) BauGB

Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 10 "Stadtmitte" Teilplan B "Marktplatz" und des Bebauungsplans Nr. 13 "Am Kirchberg"
- § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- § 16 (5) BauNVO

GSt — Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen: Stellplätze
- § 9 (1) Nr. 22 BauGB

B. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

D — Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen. Es wird auf die Denkmalliste der Stadt Hilchenbach verwiesen.
- § 9 Abs. 6 BauGB

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen. Es wird auf die Denkmalliste der Stadt Hilchenbach verwiesen. - § 9 Abs. 6 BauGB

C. Sonstige Darstellungen

6 — vorhandene Gebäude

189 / 188 — Flurstücksgrenzen und -nummern

Flurgrenze

369,63 — Bestandsgeländehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)

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

SD 35° - 45° — Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45°

FD — Flachdächer

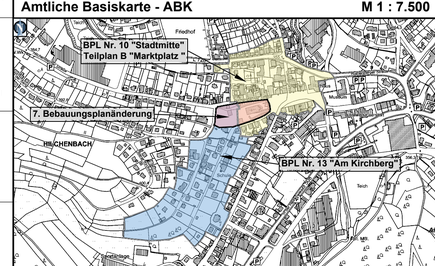
§ 1 Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 "Stadtmitte" Teilplan B "Marktplatz", 7. Änderung zugleich Bebauungsplan Nr. 13 "Am Kirchberg", 7. Änderung.
Für den Bereich der Kirche sowie des Konfirmandenhauses (Kirchplatz 3) gilt weiterhin die Satzung über örtliche Bauvorschriften "Stadtmitte" von 1978, außer den Vorschriften über die Dacheindeckung.

§ 2 Dächer
2.1 In den im Plan gekennzeichneten Bereichen sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° sowie Flachdächer 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 Satteldächern sind nur unglasierte, dunkelgetönte Pfannen sowie Natur- oder Kunstschiefer zu verwenden. Verschiedene Dachfarben an einem Objekt sind nicht zulässig.
Die Dacheindeckung muss farblich den folgenden RAL - Farbtönen (RAL-Farbkarte 840 HR) entsprechen:
Zeltgrau 7010, Eisengrau 7011, Basaltgrau 7012, Schiefergrau 7015, Anthrazitgrau 7016, Schwarzgrau 7021, Graphitgrau 7024, Granitgrau 7026, Blaugrau 7031, Verkehrsgrau B 7043, Telegrau 2 7046 oder jeweils dunkler

§ 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.

Amtliche Basiskarte - ABK M 1 : 7.500



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. Ergebnis der Prüfung:
Bei den nicht planungsrelevanten europäischen Vogelarten, die den Planbereich als Teilhabitat nutzen, kann davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes bei vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird.
Es sind Vorkommen planungsrelevanter europäisch geschützter Arten im betroffenen Messtischblatt bekannt, das Vorhaben zeigt jedoch keine negativen Auswirkungen auf diese Arten. Das Vorhaben ist zulässig.
Folgende Hinweise aus artenschutzrechtlicher Sicht sind zu beachten:
- Baumfällungen und Baufeldräumungen dürfen nur außerhalb der Brut- bzw. Jungenaufzuchtzeit erfolgen. Diese orientiert sich an dem Verbot des § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG: Die genannten Arbeiten dürfen nicht zwischen dem 1. März und 30. September eines Jahres erfolgen.
- Alter Baumbestand außerhalb des Festsetzungebereiches des § 9 (1) Nr. 25 b BauGB (Erhaltung von Bäumen) sollte so weit wie möglich erhalten bleiben.
- Die Gestaltung des Außenbereiches sollte mit standortheimischen Gehölzen und Stauden nach der Empfehlung des Kreises Siegen-Wittgenstein (2000): "Landschaftliches Gestalten mit einheimischen Gehölzen und Stauden im Kreis Siegen-Wittgenstein" erfolgen.
- Außer beim Abriss alter Gebäude können auch bei baulichen Veränderungen von Fassaden und Dächern alter Gebäude gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten betroffen sein. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens im Plangebiet ist darauf zu achten, dass auch bei Veränderungen an alten Gebäuden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden.
- Bei der Planung neuer Gebäude sollten künstliche Nisthilfen für gebäudebewohnende Vögel und Fledermäuse geschaffen 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:
Telefon: 0172 5205686 oder 02931-82-0 / Fax: 02931-82-3624 /
E-Mail: registratur-do@bezreg-arnsberg.nrw.de

Stadt Hilchenbach

Luftkurort HILCHENBACH Leben am Rothaarsteig

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

Bebauungsplan Nr. 10 "Stadtmitte" Teilplan B "Marktplatz", 7. Änderung zugleich Bebauungsplan Nr. 13 "Am Kirchberg", 7. Änderung

Verfahren nach § 13a BauGB

Gemarkung	**Hilchenbach**	**Flur:**	**30**
Satzung vom:			**10. Oktober 2018**
rechtsverbindlich seit:			**30. Oktober 2018**
Stand:	August 2018	geändert:	.....
Maßstab	**1 : 500**	gezeichnet:	FB3 - 361 / Se