A. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA1

Allgemeines Wohngebiet - § 4 BauNVO mit Kennziffer

(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)

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

OK max.

Höchstzulässige Gebäudehöhe entsprechend dem zeichnerischen Teil in Metern (m) über Normalhöhennull (NHN). § 16 BauNVO

Für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe ist die maßgebliche Gebäudeoberkante der baulichen Anlagen anzurechnen:
- bei Satteldächern und an deren mehrseitig geneigten Dächern entspricht die Gebäudehöhe der Firsthöhe;
- bei einseitig geneigten Pultdächern entspricht die Gebäudehöhe der höheren Dachkante (Firsthöhe);
- bei Flachdächern entspricht die Gebäudehöhe der Höhe der Oberkante Attika.“

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

ED

offene Bauweise - nur Einzel-, und Doppelhäuser zulässig
- § 22 BauNVO

WA1: je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig
WA1: je Doppelhaushälte sind max. 2 Wohneinheiten zulässig
WA2: je Wohngebäude sind max. 5 Wohneinheiten zulässig
- § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Baugrenze - § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen mit einzelnen Bauteilen (z.B. Balkonen, Erkern, Eingangsüberdachungen) ist bis zu 1,00 m zulässig.

überbaubare Grundstücksfläche - § 23 (1) 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

Stellplätze/Garagen
Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück mindestens zwei unabhängig anfahrbare Stellplätze herzustellen.
Gemäß § 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB sind Garagen und Carports mit einem Mindestabstand von 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie herzustellen.

4. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: öffentliche Parkflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

BG

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung "Böschungsgrün"

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

B1

Begrünungsmaßnahme mit Kennziffer

7. Sonstige Planzeichen

L

Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hilchenbach, der angrenzenden Grundstückseigentümer und der zuständigen Versorgungsträger
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

B. Sonstige Darstellungen

geplante Parzellierung der Baugrundstücke (keine Festsetzung)

3

vorhandene Gebäude

409

Flurstücksgrenzen u. -nummern

370.72

Topograhie mit Höhen über Normalhöhennull (ü.NHN) in Meter (m)

C. Grünordnerische Festsetzungen

1. Maßnahme B 1 (Böschungsbepflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Die in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.
Pflanzenarten:
Bäume 2. Ordnung: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Sand-Birke (*Betula pendula*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Sträucher: Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Holunder (*Sambucus nigra*)
Es sind autochthone Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ zu verwenden.
Pflanzgröße: Bäume 2. Ordnung: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-175 cm, Sträucher: 3-5 Triebe, 100-150 cm
Pflanzabstand: 1,50 x 1,50 m, Dreiecksverband
Pflege: Anwuchskontrolle, 3 Pflegegänge im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, 2-jährige Entwicklungspflege, Unterhaltungspflege

2. Maßnahme B 2 (Anpflanzungen auf Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Es ist je Baugrundstück ein hochstämmiger Laubbaum 2. Ordnung anzupflanzen. Zusätzlich sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum 2. Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist auf höchstens 10 % der gesamt zu begrünenden Fläche zu beschränken. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.
Laubbäume:
Bäume 2. Ordnung: Feldahorn (Acer campestre), Sandbirke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Wildapfel (Malus sylvestris), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubenkirsche (Prunus padus), Wildbirne (Pyrus communis), Eberesche (Sorbus aucuparia)
Es sind autochthone Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ zu verwenden.
Pflanzgröße (mind.): Hochstämme, 3xv. 16-18 cm StU
Obstbäume:
Äpfel: Bäumchensapfel, Bergische Schafsnase, Danziger Kantapfel, Gelber Edelapfel, Jakob Lebel, Luxemburger Renette (Alte Lux.), Ontarioapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Winterrambur, Rote Sternrenette, Weißer Klarapfel, Zuccalmaglios Renette
Birnen: Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Köstliche aus Charneaux,
Zwetschen, Mirabellen, Renekloden: Bühler Frühzwetsche, Hauszwetsche, Mirabelle von Nancy
Süßkirschen: Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche
Pflanzgröße (mind.): Hoch- bzw. Halbstämme, 2xv. 8-10 cm StU
Pflanzung: Die Veredelungsstelle muss eine Handbreit über dem Boden bleiben, da sich sonst Unterlage und Sorte trennen.
Pflege: Anwuchskontrolle, Nachpflanzung als Ersatz abgängiger Bäume, Pflanzschnitt bei Neupflanzungen, Freihalten der Baumscheibe in den ersten beiden Standjahren, jährlicher Erziehungsschnitt vom 1. – 10. Jahr, danach Schnitt alle 3-5 Jahre

3. Pflanzgebot in Vorgärten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Die Vorgärten sind im WA-Gebiet je Grundstück zu mindestens 50% als Vegetationsfläche (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten, wie z.B. Abdichtbahnen, sind unzulässig.

4. Stellplatzgestaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte untergeordnete Nebenflächen sind mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z. B. breitfugige Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine. Ein versiegelter Unterbau ist unzulässig.

D. Örtliche Bauvorschriften (ÖBV)

(§ 89 (2) BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB)

geneigte Dächer 20° bis 45° begrünte Flachdächer

geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° und begrünte Flachdächer

§ 1 Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 "Im Unteren Marktfeld".

§ 2 Dächer

2.1 Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45° zulässig. Darüber hinaus sind Flachdächer mit begrünten Dachflächen 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.

§ 4 Versorgungsleitungen
Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

§ 5 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 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 (1) BNatSchG ist es demnach u.a. verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungsund Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften nach BNatSchG. Daher ist vor allen Baumaßnahmen vom Bauherrn 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 Schadenkommen. Weitere Informationen zum naturschutzrechtlichen Artenschutz sind im Fachinformationssystem "Geschützte Arten in NRW" (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 (5) Nr. 2 BNatSchG lediglich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig.

Die Beleuchtung von Grundstücken und Zufahrten ist gemäß der Prämisse „so wenig Licht wie möglich und so viel wie nötig“ auszurichten und auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Beleuchtung ist so zu gestalten. Dementsprechend soll nur gerichtetes Licht verwendet werden, z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten, die das Licht nur dorthin strahlen, wo es dringend benötigt wird, also nach unten bzw. in das Plangebiet hinein. Es ist eine bedarfsgerechte Beleuchtung mit Bewegungsmeldern und/oder tageszeitlich begrenzter Beleuchtung mit bodennahen Lampen zu wählen. Die Beleuchtungsstärke sollte so niedrig wie möglich sein, also nicht über die EU-Standards erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke hinaus gehen. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2.700 K sollten nicht eingesetzt werden.

Ergebnis der Artenschutzprüfung:
Für die planungsrelevanten und sonstigen national geschützten Tierarten ist unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen aus artenschutzfachlicher Sicht durch das Planvorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen zu erwarten. Hier kann unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgeschlossen 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

F. Erläuternder Systemschnitt A-A: 1:500/500

