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.

Der Bebauungsplan Nr. 10 "Stadtmitte" Teilplan C "Dammstraße", festgesetzt durch Satzung vom 23.01.1974 (Rechtskraft: 31.01.1975) wird durch die 9. 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) Von den Ausnahmen sind allgemein zugelassen
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

(4) Unzulässig sind
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

MU

Urbanes Gebiet - § 6a BauNVO

(1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein.

(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach Absatz 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und
2. Tankstellen

sind nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten, nicht-zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind entsprechend der "Hilchenbacher Liste" zulässig - im Urbanen Gebiet (MU) gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO nur bis zur Großflächigkeit von bis zu 800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche, sobald und soweit die in § 11 Absatz 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen eintreten.

HILCHENBACHER LISTE

Zentrenrelevantes und gleichzeitig nahversorgungsrelevantes Sortiment	Nicht-zentrenrelevantes Sortiment
Nahrungs- und Genussmittel u.a. Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Getränke, Reformwaren	
Gesundheits- und Körperpflege u.a. Drogerieartikel, Parfümerieartikel, Apothekenwaren, orthopädische und medizinische Waren, Hygieneartikel	
Zentrenrelevantes Sortiment	**Nicht-zentrenrelevantes Sortiment**
Textilien, Bekleidung, Lederwaren u.a. Damen- und Herrenoberbekleidung, Kinderbekleidung, Kürschnerwaren, Miederwaren, Strümpfe, Bekleidungszubehör, Kurzwaren, Lederwaren, Täschnerwaren, Handarbeitsbedarf, Sportbekleidung, Reisegepäck	
Schuhe	
Uhren, Schmuck, Optik u.a. Uhren, Schmuck, feinmechanische Erzeugnisse, Optik (Lupen, Ferngläser, Brillen etc.), Edelmetallwaren, Akustik	
Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik (GP) u.a. Hausrat aus Eisen, Metall, Kunststoff, Schneidware, Bestecke, Feinkeramik, Glaswaren, Porzellan, Steingut, Galanteriewaren, Geschenkartikel, Näh- und Strickmaschinen	**Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik (GP)** u.a. Campingartikel
Elektrowaren u.a. Braune Ware (Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte, DVD, CD, Video, Foto-, Kino- und Projektionsgeräte, Fotozubehör), Computer, Telekommunikation, Zubehör	**Elektrowaren** u.a. Weiße Ware (z.B. Herde, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen, Geschirrspülmaschinen, Staubsauger, Waschmaschinen, Öfen)
Bücher und Schreibwaren u.a. Bücher, Fachzeitschriften, elektronische Publikationen, Unterhaltungszeitschriften, Schreibwaren, Papierwaren, Büroartikel, Bastelartikel	**Bücher und Schreibwaren** u.a. Büromaschinen, Organisationsmittel, Büromöbel
Möbel und Einrichtungsbedarf u.a. Antiquitäten	**Möbel und Einrichtungsbedarf** u.a. Leuchten und Lampen, Teppiche, Möbel, sperriger Einrichtungsbedarf, Matratzen, Gardinen, Kunst und kunstgewerbliche Gegenstände, Devotionalien, Bettwäsche, Bettwaren, Bilder, Rahmen, Kinderwägen
Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf u.a. Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse	**Bau-, Garten und Heimwerkerbedarf** u.a. Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren, Rasenmäher, Schrauben, Kleineisenwaren, Werkzeuge, Bauartikel, Tapeten, Wand- und Deckenbeläge, Bodenbeläge, elektrotechnische Erzeugnisse, Lacke, Farben, Polituren, Klebstoffe, Pinsel und Zubehör, Pflanzen, Blumentöpfe und -erde, Heimtier- und Kleintierfutter, Zoobedarf, Tiere, Sämereien, Düngemittel, Schnittholz, Baustoffe
Hobby-, Sport- und Freizeitartikel u.a. Musikinstrumente, Musikalien, Briefmarken, Malbedarf, Waffen, Munition, Sportartikel, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe, Wanderrucksäcke, Spielwaren	**Hobby-, Sport- und Freizeitartikel** u.a. Fahrräder, Zweiräder, KFZ- und Kradzubehör, Kindersitze, Reifen, Sportgeräte, Zelte, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote, Gebrauchtwaren, Jagdgeräte, Jagdausrüstung

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

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze - § 16 BauNVO

II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze, gilt nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO - § 16 BauNVO

0,8 — 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. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

2,4 — GFZ (Geschossflächenzahl) - §§ 17 u. 20 BauNVO

GH max. 367,0 m ü NHN — Gebäudehöhe als Höchstgrenze in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) - § 16 BauNVO

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

o — offene Bauweise

H — offene Bauweise - nur Hausgruppen zulässig

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

A — Innerhalb der Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen - hier: Schutzgebiet für Oberflächengewässer - ist eine Verbindung von baulichen Anlagen zum Boden nicht zulässig. Die Höhe Unterkante Bodenplatte muss mindestens 351,00 Meter über Normalhöhennull (NHN) betragen.

Gebäudeausrichtung / Hauptfirstrichtung zwingend

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
hier: Fußweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Versorgungsanlage (Elektrizität) Flurstück 177
Versorgungsanlage (Gas) Flurstück176

Elektrizität — Gas

7. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung:
(siehe Ziffer 8)

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 a), b) BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB
Naturnahe Entwicklung der Uferbereiche des Langenfelder Bachs durch Einbringung einer standortgerechten Saatgutmischung und Uferbepflanzung mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern.

Lichtimmissionen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Die Außenbeleuchtung ist auf das absolut notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Es sind insektenschonende Leuchtmittel in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden (z.B. Natriumdampflampen oder LED-Beleuchtung mit möglichst niedriger Farbtemperatur, d.h. kleiner 3000 K, warmweißes Licht). Es sollen vollständig geschlossene staubdichte Leuchten verwendet werden. Die Beleuchtungsintensität ist zwischen 23.00 Uhr und 5.00 Uhr zu reduzieren, es wird die Verwendung von Zeitschaltuhren und Dämmerungsschaltern empfohlen.

9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Wasserlauf - oberirdisch, geplant
Übernahme der Planung zur Gewässeröffnung und -verlegung

OW — Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
hier: Schutzgebiet für Oberflächengewässer

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 10 "Stadtmitte" Teilplan C "Dammstraße", 9. Änderung - § 9 (7) BauGB

① Mit **L**eitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Hilchenbach sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen

② Mit **G**eh-, **F**ahr- und **L**eitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Hilchenbach sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen

Abgrenzung des Maßes der Nutzung - § 16 (5) BauNVO

Trennlinie bezüglich der Gebäudeausrichtung

Böschungsfläche - § 9 (1) Nr. 26 BauGB

B. Vermerke

EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie
Der Planbereich liegt nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes, aber teilweise in einer Hochwasserrisikozone, welche in der Hochwasserrisikokarte Ferndorf HQ 100 der Bezirksregierung Arnsberg dargestellt ist. Es wird auf die Ausführungen hierzu in der Begründung verwiesen. - § 9 Abs. 6a BauGB

C. Sonstige Darstellungen

350,49 • — Bestandsgeländehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)

6 — vorhandene Gebäude

189 / 188 — Flurstücksgrenzen und -nummern

Flurgrenze

Gashochdruckleitung

Flügelwand mit Geländer (Bachöffnung)

Luftkurort HILCHENBACH Leben am Rothaarsteig

Stadt Hilchenbach

Bebauungsplan Nr. 10 "Stadtmitte" Teilplan C "Dammstraße", 9. Änderung

Verfahren nach § 13a BauGB

Gemarkung: Hilchenbach — **Flur:** 16, 18

Satzung vom: 21. Juni 2023

rechtsverbindlich seit: 9. Juli 2023

Stand: Juli 2023 — **Maßstab 1 : 500**

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

D. Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 2 BauO NRW 2018

SD 45° - 50°

Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° bis 50° (es gelten die Angaben in der Nutzungsschablone)

§ 1 Geltungsbereich

Diese Örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 "Stadtmitte" Teilplan C "Dammstraße", 9. Änderung.

§ 2 Dächer

2.1 Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 45° und 50° zulässig, im Bereich der Ruinener Wegs zwischen 40° und 50°.

2.2 Untergeordnete Gebäudeteile sind ausnahmsweise mit anderer Dachform, Dachfarbe, Material und Dachneigung zulässig, dies gilt auch für Nebenanlagen, Carports und Garagen sowie Dachaufbauten, Dachgauben und Zwerchhäuser soweit diese in Summe weniger als die Hälfte der Dachseite ausmachen.

2.3 Satteldächer sind an den Giebel- und Traufseiten mit einem Überstand von mindestens 0,30 m auszubilden.

2.4 Bei Satteldächern sind nur unglasierte, dunkelgetönte Pfannen, sowie Natur- und Kunstschiefer zu verwenden. Die Dacheindeckung muss farblich den folgenden RAL-Farbtönen (RAL-Farbkarte 840 HR) entsprechen:
Eisengrau RAL 7011 / Basaltgrau RAL 7012 / Schiefergrau RAL 7015 / Anthrazitgrau RAL 7016 / Schwarzgrau RAL 7021 / Umbragrau RAL 7022 / Graphitgrau RAL 7024 / Granitgrau RAL 7026 / Verkehrsgrau B RAL 7043 / Schwarzbraun RAL 8022 oder jeweils dunkler

2.5 Bei Dachaufbauten und Dachgauben sind die Außenwandflächen (Wangen und Fronten) mit Schiefer (Farbe siehe 2.4), Zinkblech oder mit Holz (Farbe siehe 3.1 - Holzfachwerk) zu verkleiden.

2.6 Anlagen zur Solarenergienutzung oder Gründächer sind allgemein zulässig.

§ 3 Außenwandflächen

3.1 Die Außenwandflächen der Hauptgebäude mit der Ansichtsseite zur Dammstraße sind in sichtbarem Holzfachwerk in dunkelbraun oder schwarz getönten Holzbalken und weißen Gefachen zu gestalten. Ausnahmsweise kann das Erdgeschoss verputzt oder mit Schiefer verkleidet werden.
Folgende Materialien sind zulässig:
- sichtbares Holzfachwerk bestehend aus dunkelbraunem (RAL-Farbtöne: Nussbraun 8011 / Rotbraun 8012 / Sepiabraun 8014 / Kastanienbraun 8015 / Mahagonibraun 8016 / Schokoladenbraun 8017 / Graubraun 8019 / Schwarzbraun 8022) oder schwarzem (RAL-Farbtöne: Signalschwarz 9004 / Tiefschwarz 9005 / Graphitschwarz 9011 / Verkehrsschwarz 9017) Holzwerk und weiß (RAL-Farbtöne: Perlweiß 1013 / Cremeweiß 9001 / Verkehrsweiß 9016) verputzten Gefachen
- ebener Putz in den folgenden RAL-Farbtönen:
  Perlweiß 1013 / Hellelfenbeinweiß 1015 / Cremeweiß 9001 / Grauweiß 9002 / Signalweiß 9003 / Reinweiß 9010 / Verkehrsweiß 9016
- Verkleidungen aus Natur- oder Kunstschiefer in ortsüblicher Verlegeart in den RAL-Farbtönen: Basaltgrau 7012 / Anthrazitgrau 7016 / Signalschwarz 9004 oder dunkler.

Untergeordnete Gebäudeteile sowie Dachaufbauten, Dachgauben und Zwerchhäuser können ausnahmsweise abweichend mit anderen Materialien zugelassen werden.
Für die Sockelbereiche sind ausnahmsweise andere Farben zulässig.

3.2 Seitliche Wandflächen sind zu verputzen oder mit Schiefer zu verkleiden (Farbe siehe 3.1), ausnahmsweise sind andere Materialien und Farben zulässig.

3.3 Die Gestaltungsvorschriften unter 3.1 und 3.2 gelten nicht für die Außenwandflächen zur B 508 sowie zum Ruinener Weg hin.

3.4 Rollladenkästen, die vor die Fassade vortreten, sind unzulässig.

§ 4 Werbeanlagen und Warenautomaten

Die folgenden Gestaltungsvorschriften gelten nur für die Gebäude und Grundstücke an der Dammstraße:

4.1 Allgemeine Vorschriften

4.1.1 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig und zwar jeweils zusätzlich zur Firmenbezeichnung höchstens zwei weitere Werbeanlagen. Mehrere Werbeanlagen sind hinsichtlich ihrer Art, Gestaltung, Anbringung und Beleuchtung aufeinander abzustimmen.

4.2 Anbringungsort und Maße

4.2.1 Winkelig zur Gebäudeseite verlaufende Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 0,8 m über die Gebäudeseite hinausragen. § 6 der Landesbauordnung NRW 2018 bleibt unberührt. Die Ansichtsfläche darf nicht größer als 1,5 m² - einseitig gemessen - sein.

4.2.2 Parallel zur Gebäudeseite verlaufende Werbeanlagen dürfen höchstens einen Abstand von 0,25 m von der Gebäudeseite haben. Die Gesamthöhe darf das Maß von 0,8 m nicht überschreiten. Die Länge darf höchstens 2/3 der Länge der Gebäudeseite, die Fläche darf jedoch höchstens 3,0 m² betragen.

4.3 Beleuchtung

4.3.1 Selbstleuchtende Werbeanlagen sind zulässig.

4.3.2 Bewegliche (laufende) Lichtwerbung, Wechsel- und Blinklichtwerbung sowie Tagleuchtschilder sind nicht gestattet.

4.3.3 Stromzuführungen zu Werbeanlagen dürfen nicht als Freileitung ausgebildet sein. Sichtbare Stromzuführungen sind in der Farbe des jeweiligen Untergrundes zulässig.

4.3.4 Zugelassen ist nur eine indirekte, in weißer oder gelblicher Farbe gehaltene Beleuchtung der Werbeanlagen durch rückwärtige oder seitlichschräge Ausstrahlung; die Lichtquellen müssen in der Gebäudewand versenkt sein.

4.4 Freistehende Werbeanlagen und Warenautomaten

Freistehende Werbeanlagen und Warenautomaten sind unzulässig.

§ 5 Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften dieser Örtlichen Bauvorschrift richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Ausnahmen können, von den in den vorangegangenen Bestimmungen festgelegten Voraussetzungen abgesehen, für zeitlich begrenzte Werbungen für kirchliche, kulturelle, politische, sportliche oder ähnliche Veranstaltungen gestattet werden.

§ 6 Abstandsflächen und Abweichung

Die in § 6 BauO NRW 2018 vorgeschriebenen Maße für Abstände können um bis zu ein Drittel unterschritten werden; eine Abweichung nach § 69 BauO NRW 2018 ist erforderlich.

§ 7 Versorgungsleitungen

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 86 Abs. 1 Nr. 22 BauO NRW 2018, 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 2018 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 von der Bauherrschaft 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. Eingriffe zur Realisierung der Bebauungsplanänderung, wie Gehölzrodungen, dürfen in Anlehnung an § 39 Absatz 5 BNatSchG nur zwischen dem 30. September eines Jahres bis hin zum 1. März des darauffolgenden Jahres durchgeführt werden.
Weitere Informationen zum naturschutzrechtlichen Artenschutz sind erhältlich beim Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (www.lanuv.nrw.de) und/oder bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein (www.siegen-wittgenstein.de).
Für diesen Bebauungsplan wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 durchgeführt, die der Begründung als Anlage beigefügt und zu beachten ist.
Ergebnis der Artenschutzprüfung:
Unter bestimmten Randbedingungen sind keine erheblichen Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Tier- und Pflanzenarten zu erwarten. Um Auswirkungen nahezu vollständig auszuschließen, sollten in den Auflagen der Baugenehmigung Arbeiten während der Brut- und Aufzuchtzeiten entweder ausgeschlossen werden oder, falls doch in diesen Zeiten (Anfang April bis Ende Juli) mit Baubarbeiten begonnen werden soll, eine ökologische Baubegleitung zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten vorgeschrieben werden.
Eingriffe zur Realisierung der Bebauungsplanänderung, wie Gehölzrodungen, dürfen nach § 39 Absatz 5 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 30.09. eines Jahres bis hin zum 01.03. des darauffolgenden Jahres durchgeführt 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).

3. Überflutungsvorsorge

Es wird empfohlen, folgende bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Überflutung durch Starkregenereignisse für die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke vorzunehmen: Erdgeschossfußböden sollten mindestens eine Stufenhöhe über der Straßenoberfläche angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb des Straßenniveaus sollten überflutungssicher, z.B. durch ausreichend hohe Aufkantungen/Schwellen und der Ausbildung einer weißen Wanne, vor dem Eindringen von Niederschlagswasser geschützt werden. Unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse ist eine angepasste Ausgestaltung festzulegen. Zur Wasseraufnahme sollten die Grundstücke so wenig wie möglich versiegelt werden.

4. nicht überbaute Flächen

Sogenannte "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 Ausführungen in der Planbegründung Kapitel 7.8.7 verwiesen. Gemäß § 8 Absatz 1 BauO NRW 2018 sind nicht überbaute Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

5. 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 i.V.m. 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.

6. Altbergbau

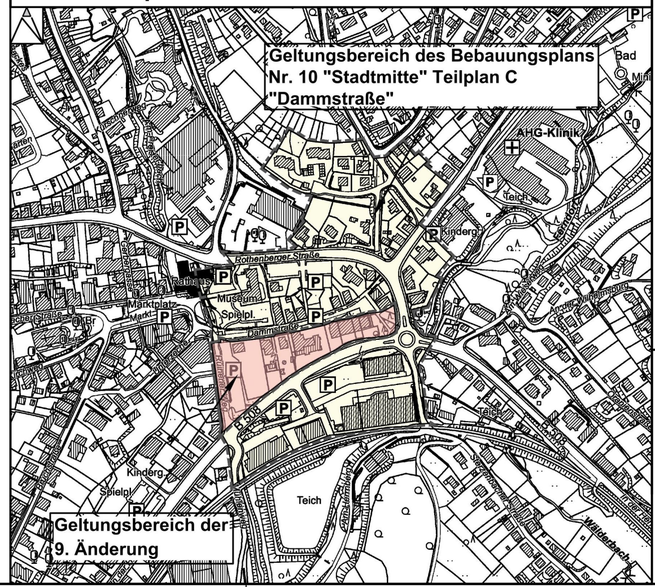
Sollte bei Bodeneingriffen auf Anzeichen ehemaliger bergbaulicher Tätigkeiten gestoßen werden, ist die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie NRW, Goebenstraße 25 in 44135 Dortmund umgehend zu benachrichtigen (Telefon-Nr.: 0172 5205686 oder 02931/82-0, Fax: 02931/82-3624, E-Mail: registratur-do@bezreg-arnsberg.nrw.de

7. Örtliche Bauvorschriften "Stadtmitte"

Die Satzung über Örtliche Bauvorschriften der Stadt Hilchenbach vom 19.12.1978 für den Bereich "Stadtmitte" gilt nicht für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplan-änderung.

Übersichtsplan - ABK

M 1 : 5.000



Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6
7	8

1 Art der baulichen Nutzung
2 Anzahl der Vollgeschosse
3 Grundflächenzahl (GRZ)
4 Geschossflächenzahl (GFZ)
5 Dachform
6 Dachneigung
7 Bauweise
8 Höhe der baulichen Anlage

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 2023

0 10 20 30 40 50 m

Maßstab 1 : 500