Bebauungsplan Nr. 10 "Stadtmitte"
Teilplan C "Dammstraße", 11. Änderung

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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)
Der Rat der Stadt Hilchenbach hat in der Sitzung am 6. April 2022 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 10 "Stadtmitte" Teilplan C "Dammstraße", 11. Änderung aufzustellen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolge im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 3 / 2022 vom 21. April 2022.
Hilchenbach, den 14. April 2022
gez. Kaioglidis L.S.
Der Bürgermeister

2. Entwurfs- und Offenlagebeschluss
Der Rat der Stadt Hilchenbach hat in der Sitzung am 15. Juni 2022 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes - einschl. Begründung - zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 13 (2) BauGB beschlossen.
Hilchenbach, den 16. Juni 2022
gez. Kaioglidis L.S.
Der Bürgermeister

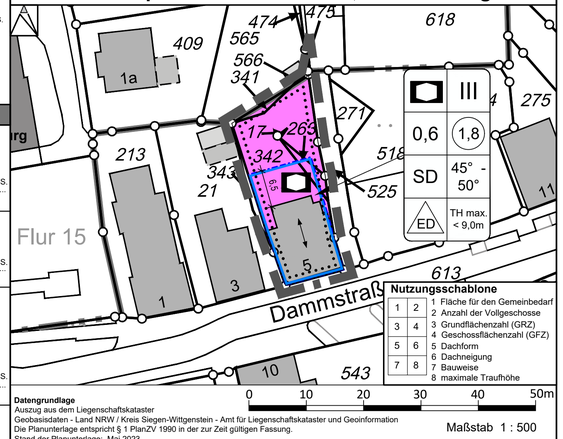
3. Öffentliche Auslegung (§ 13 (2) Nr. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden (§ 13 (2) Nr. 3 BauGB)
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 5. September bis einschließlich 7. Oktober 2022 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 6 / 2022 vom 25. August 2022 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 gebeten.
Hilchenbach, den 10. August 2022
gez. Kaioglidis L.S.
Der Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)
Der Rat der Stadt Hilchenbach hat in seiner Sitzung am 21. Juni 2023 den Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung,Text sowie Umweltbericht gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Hilchenbach, den 26. Juni 2023
gez. Kaioglidis L.S.
Der Bürgermeister

5. Ausfertigung
Hiermit wird gem. § 2 (3) BekanntmVO bestätigt, dass der Bebauungsplan Nr. 10 "Stadtmitte" Teilplan C "Dammstraße", 11. Änderung mit dem Beschluss des Rates vom 21. Juni 2023 übereinstimmt.
Hilchenbach, den 26. Juni 2023
gez. Kaioglidis L.S.
Der Bürgermeister

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 und § 7(6) GO im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Ausgabe 7/2023, Ziffer 130 vom 9. Juli 2023 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 **9. Juli 2023** in Kraft.
Hilchenbach, den 10. Juli 2023
gez. Kaioglidis L.S.
Der Bürgermeister

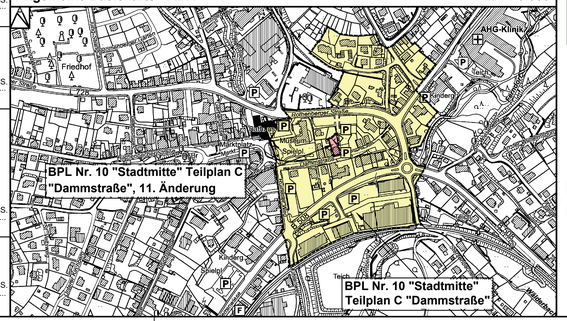
7. Übereinstimmung
Die Übereinstimmung des Bebauungsplanduplikats mit der rechtskräftigen Fassung wird hiermit bescheinigt.
Hilchenbach, den 10. Juli 2023
gez. Kaioglidis L.S.
Der Bürgermeister



Datengrundlage
Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Geobasisdaten - Land NRW / Kreis Siegen-Wittgenstein - Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation
Die Planunterlage entspricht § 1 PlanZV 1990 in der zur Zeit gültigen Fassung.
Stand der Planunterlage: Mai 2023

0 10 20 30 40 50m
Maßstab 1 : 500

Allgemeine Basiskarte - ABK **M 1 : 5.000**



Der Bebauungsplan Nr. 10 "Stadtmitte" Teilplan C "Dammstraße", festgesetzt durch Satzung vom 10.06.1983 (Rechtskraft: 20.06.1983) wird durch die 11. Änderung teilweise wie folgt geändert:

A. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

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

Fläche für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
hier: Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende sowie Ort der Integration und Begegnung

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

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze - § 16 BauNVO

0,6 — 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.

1,8 — GFZ (Geschossflächenzahl) - §§ 17 u. 20 BauNVO

TH max < 9,0m — Traufhöhe als Höchstgrenze - § 16 BauNVO
kleiner als 9,0 m gemessen ab Oberkante natürliche Geländeoberfläche

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

ED — 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 nur ausnahmsweise zulässig
- § 23 (5) BauNVO

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

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

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

B. Sonstige Darstellungen

7 — vorhandene Gebäude

325 / 324 — Flurstücksgrenzen und -nummern

C. Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. 89 Abs. 2 BauO NRW

SD 45° - 50° — zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° bis 50°

§ 1 Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 "Stadtmitte" Teilplan C "Dammstraße", 11. Änderung.

§ 2 Dächer
2.1 Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 45° und 50° zulässig. Ausnahmsweise sind Mansarddächer mit abweichender Dachneigung zulässig.
2.2 Untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten 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) oder Zinkblech zu verkleiden.

§ 3 Außenwandflächen
3.1 Die Außenwandflächen des Hauptgebäudes sind wie folgt zu gestalten:
- 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.

§ 4 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 ist erforderlich.

§ 5 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 mit einer Geldbuße geahndet werden.

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften der Stadt Hilchenbach für den Bereich "Stadtmitte" vom 19. Dezember 1978, mit Ausnahme der vorgenannten Vorschriften, bleibt unberührt.

D. 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.
Hinsichtlich des Insektenschutzes wird auf den "Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen" des Bundesamtes für Naturschutz (BfN-Skript Nr. 543) hingewiesen. Etwaige Gehölzrodungen sind in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 30. September eine Jahres bis hin zum 1. März des darauffolgenden Jahres zulässig.
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 Naturschutzbehörde 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 Artenschutzprüfung:
Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Tier- und Pflanzenarten zu erwarten. Um auch geringfügige, potenzielle Auswirkungen nahezu vollständig auszuschließen, sollten in den Auflagen zu Genehmigungen möglicher An- oder Umbauten Arbeiten während der Brut- und Aufzuchtzeiten entweder ausgeschlossen werden oder, falls doch in diesen Zeiten (Anfang April bis Ende Juli) mit Bauarbeiten begonnen werden soll, eine ökologische Baubegleitung zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten vorgeschrieben werden.

2. Klimaschutz
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 7.9.7 verwiesen. Gemäß § 8 Absatz 1 BauO NRW sind nicht überbaute Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.
Weiterhin wird auf die "Handlungsempfehlung zum Umgang mit Schottergärten" des Städte- und Gemeindebundes NRW (11/2019) verwiesen.

3. 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 (§§ 16 und 17 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).

4. 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 in Verbindung mit 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.

5. 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

Luftkurort HILCHENBACH Leben am Rothaarsteig

Stadt Hilchenbach

Bebauungsplan Nr. 10 "Stadtmitte" Teilplan C "Dammstraße", 11. Änderung

Verfahren nach § 13a BauGB

Gemarkung: Hilchenbach	**Flur: 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)