

Rechtsgrundlagen:

(BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist,

(BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

(PlanzV 90) Planzeichenverordnung 1990: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

(GO NRW) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25. März 2022 (GV. NRW. 2022 S. 412),

(BauO NRW) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822).

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 6 „Höveler Weg“, 17. Änderung

Änderungen nach der erneuten öffentlichen Auslegung sind in Rot gekennzeichnet.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung -Allgemeines Wohngebiet WA-

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 4 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulassungsfähigen Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

werden ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-19 BauNVO)

- 1.2.1 Als unterer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen (FH, OK) gilt die vorhandene Oberkante der Erschließungsstraße (Höveler Weg oder Waldweg) in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche. Bei Eckgrundstücken ist ein Mittelwert aus den nach Satz 1 ermittelten Bezugshöhen aller angrenzenden Verkehrsflächen zu bilden. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- 1.2.3 Die Firsthöhe (FH) ist an der Oberkante des Firstes zu messen. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- 1.2.4 Die Gebäudeoberkante (OK) ist bei geneigten Dächern an der Oberkante des Firstes und bei Flachdächern am oberen Dachabschluss zu messen.
- 1.2.5 Die Gebäudehöhe (FH, OK) darf durch die dem Dach untergeordnete technische Anlagen und Aufbauten wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Satellitenschüsseln, Antennen und Anlagen zur Nutzung der Solarenergie um bis zu 2,0 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

1.3 Bauweise

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise „a“ darf die Tiefe der Hauptbaukörper, gemessen senkrecht zur Baugrenze, maximal 16 m betragen. Die Gebäude sind wie in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.“

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

- 1.4.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Pfeiler, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen sowie Vorbauten wie Erker oder Balkone um bis zu 1,5 m überschritten werden, sofern ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 1/3 nicht überschreitet. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 1.4.2 Die Baugrenzen dürfen durch nicht überdachte Terrassen ausnahmsweise um bis zu 3,0 m überschritten werden. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

1.5 Stellung baulicher Anlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude mit geneigten Dächern und einer Grundfläche von mehr als 30 m² so zu errichten, dass ihre Firstrichtung parallel zu der straßenzugewandten Baugrenze ausgerichtet ist.

1.6 Nebenanlagen; Stellplätze, Carports und Garagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

- 1.6.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen dem Straßenrand und der vorderen Baugrenze zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- 1.6.2 Nebenanlagen gemäß § 14 sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.6.3 Garagen müssen zu Verkehrsflächen hin einen vorderen Grenzabstand von mindestens 5,0 m, überdachte Stellplätze (Carports) von mindestens 1,50 m einhalten.
- 1.6.4 Die Dächer von überdachten Stellplätzen (Carports) sind zu begrünen.

1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind höchstens drei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.8 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entlang des zeichnerisch festgesetzten Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt sind Tore zur Grundstücksbewirtschaftung zulässig.

1.9 Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die entsprechend zeichnerisch festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Halver zu belasten.

Der bestehende öffentliche Kanal darf nicht überbaut werden. Die Sicherstellung des Betriebes des Kanals muss gewährleistet bleiben.

2. Örtliche Bauvorschriften

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

2.1 Dachformen und -neigungen

- 2.1.1 Für die Hauptbaukörper sind lediglich die in der Planzeichnung eingetragenen Dachformen und -neigungen zulässig. Bei Anbauten, Nebenanlagen und Garagen sind auch andere Dachformen und -neigungen zugelassen.
- 2.1.2 Bei einer Errichtung von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen darf die Dachfläche des Hauptbaukörpers eine Dachneigung von bis zu 35° aufweisen, sofern mindestens

30 % der Dachfläche des Hauptbaukörper mit Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen bebaut ist.

Für die Bebauung entlang des Höveler Wegs gilt diese Ausnahmeregelung lediglich für die nach Süden orientierte Dachfläche.

2.2 Vorgartengestaltung

Vorgartenbereiche sind mit Ausnahme von Flächen für Zufahrten, Stellplatzflächen, Zuwegungen, Flächen für die Feuerwehr und Müllbehälter zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu erhalten. Schottergärten und/ oder wasserundurchlässige Sperrschichten sind nicht zulässig. Es sind mindestens 40 % der Vorgartenfläche als Vegetationsfläche anzulegen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn es sich bei den versiegelten Flächen ausschließlich um notwendige Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Halver handelt.

Vorgärten im Sinne dieser Festsetzung sind die Flächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenzugewandten Gebäudeaußenwand in der kompletten Breite des Grundstücks.

2.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Gehölzhecken aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie als Holzzäune herzustellen. Metall- oder Kunststoffzäune sind nur zulässig, wenn sie durch Hecken in mindestens gleicher Höhe hinterpflanzt werden. Massive Einfriedungen wie Mauern (Mauerwerk, Betonzaun, Gabionen) sind nicht zulässig.

3. **Nachrichtliche Übernahme**

(gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebiets der Ennepetalsperre. Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 03.04.2002, bekannt gemacht am 11.05.2002 im Amtsblatt Nr. 19/2002 für den Regierungsbezirk Arnsberg, ist daher zu beachten. Es gelten die dort aufgeführten Genehmigungspflichten, Verbote und Duldungspflichten.

4. **Hinweise**

- 4.1 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 Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Ober Denkmal-

behörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

- 4.2 Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.
- 4.3 Die Rodung von Gehölzen ist gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere) grundsätzlich in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten. Gehölzrodungen sind generell auf ein notwendiges Maß zu beschränken.
- 4.4 Alle in dieser Satzung aufgeführten technischen Regelwerke wie DIN-Normen liegen mit dem Urkundsplan bei der Stadtverwaltung Halver während der allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereit.