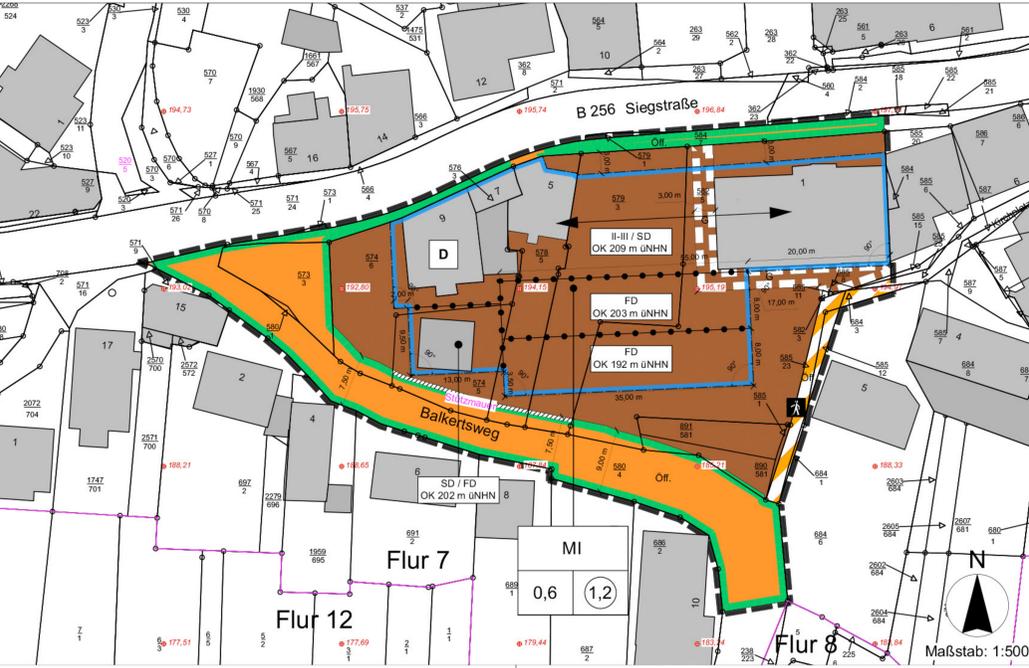


Bebauungsplan Nr. 33 der Ortsgemeinde Hamm (Sieg)

"Siegstraße/Balkertsweg"



Nutzungsschablone

Art der Nutzung	
max. Grundflächenzahl (GRZ)	max. Geschossflächenzahl (GFZ)

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO)

Mischgebiete

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

GFZ	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß
OK	Oberkante
m üNNH	Meter über Normalhöhennull
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

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

Baugrenze

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

Öff. Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung "Fußgängerbereich"

Straßenbegrenzungslinie

5. Dachform und -ausrichtung

SD	Satteldach
FD	Flachdach
→	Firstrichtung

6. Sonstige Planzeichen

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

D Denkmal

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

G Mit Gehrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Flurgrenze

Vorhandene Gebäude und Nebengebäude mit Hausnummer

Vorhandene Flurstücke mit Grenzpunkten und Flurstücknummern

197,23 Höhenpunkte Bestand (in m ü NNH)

Stützmauer

B. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

Im Plangebiet wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind die in § 6 Abs. 2 aufgeführten Nutzungen

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,

Nicht zulässig sind die in § 6 Abs. 2 aufgeführten Nutzungen

6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2.

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

Grundflächenzahl
(gem. § 17 und § 19 BauNVO)
Die maximale Grundflächenzahl im Mischgebiet wird auf 0,6 festgesetzt.

Geschossflächenzahl
(gem. § 17 und § 20 BauNVO)
Die maximale Geschossflächenzahl im Mischgebiet wird auf 1,2 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse
(gem. § 18 BauNVO)
Die zulässige Zahl der Vollgeschosse (Mindest- und Höchstmaß) ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Höhe der baulichen Anlagen
(gem. § 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 18 BauNVO)
Die maximale Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet durch die Angabe in Normalhöhennull (NHN) für die Oberkante (OK) von Gebäuden festgesetzt. Die zulässige Maximalhöhe im jeweiligen Baufenster ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß der Planzeichnung festgesetzt.

Stellung baulicher Anlagen
Für das Baufenster entlang der Siegstraße wird festgesetzt, dass der First der Häuser parallel zur Straße auszurichten ist.

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Die Straße Balkertsweg sowie die im Geltungsbereich befindlichen Flächen der Siegstraße werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“
Der vorhandene Fußweg im Osten des Plangebietes, welcher von der Siegstraße zum Balkertsweg führt, wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Die Flächen G sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Im Bereich der überbaubaren Flächen ist bei einer Überbauung ein Durchgang im Erdgeschoss zu erhalten. Die lichte Höhe des Durchgangs darf 3,5 m nicht überschreiten.

C. Örtliche Bauvorschriften

(gem. § 88 LBauO RLP i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Photovoltaik- und Solaranlagen

Photovoltaik- und Solaranlagen sind auf der gesamten Dachfläche eines Gebäudes zulässig. Davon ausgenommen sind PV- und Solaranlagen auf den zur Siegstraße orientierten Dachflächen. Bei der Anordnung der Photovoltaik-Elemente und Solaranlagen auf den Dachflächen ist eine zusammenhängende, homogene Anordnung der Elemente zu berücksichtigen.

Flachdächer

Die im Plan festgesetzten Bereiche mit Flachdächern sind als Gründächer auszubilden. Hiervon ausgenommen sind Flachdächer, die als Dachterrasse genutzt werden.

Dachform und Dachneigung

(1) In den Flächen, in denen die Dachform mit „SD“ festgelegt ist, sind das Sattel- oder Mansarddach oder davon abgeleitete Dachformen zugelassen.
(2) Dachneigungen unter 30° und über 50° sind bei geeigneten Dächern unzulässig. Ausgenommen davon ist die Neigung des unteren Teils des Mansarddaches.

Dachflächengliederung

(1) Die Länge von Gauben, Dachhäusern, Zwerchgiebeln und Dacheinschnitten darf pro Element eine maximale Breite, außer bei Zwerchgiebeln, von 4,00 m nicht überschreiten.
(2) Von den seitlichen Dachrändern müssen die Dachgliederungselemente einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Das gleiche Mindestmaß ist auch für die Abstände der Dachgliederungselemente untereinander einzuhalten.

Fassadengliederung

(1) Zu den öffentlichen Verkehrsflächen der Siegstraße muss die überwiegende Zahl (das Gesamtbild prägend) der Fenster einer jeden Fassadenansicht ein hochstehendes Rechteckformat aufweisen. Die Achsen der Öffnungen (Fenster und Türen) übereinanderliegender Stockwerke müssen senkrecht übereinanderstehen. Horizontal gerichtete Fensterreihungen ohne Fassadenzwischenelemente sind nicht zulässig.
(2) Schaufensteranlagen sind ebenfalls vertikal zu gliedern und nur im Erdgeschoß zulässig. Dabei müssen sie den Proportionen und der Gliederung der Gesamtfassade entsprechen.
(3) Schaufensteranlagen sind ausschließlich entlang der Siegstraße zulässig.

Materialien und Farben

(1) Bei geeigneten Dächern sind als Dachdeckungsmaterialien Dachpfannen und Dachsteine, Schiefer und dem Schiefer entsprechende Materialien zulässig.
(2) Bei geeigneten Dächern sind als Dachfarbe ausschließlich Schwarz- und Anthrazitöne zugelassen.
(3) Als Fassadenmaterialien sind ausschließlich Schiefer und glatter Putz bzw. Putz mit fein strukturierter Oberfläche zugelassen. Klinkerfassaden, Holz-, Beton- und Metallwerkstoffe an Fassaden sind unzulässig. Untergeordnet, bis zu einem Anteil von 25 % der gesamten Fassadenflächen, können Natursteinmaterialien zugelassen werden.
(4) Putzfassaden sind ausschließlich in den Farbtönen weiß, beige, grau oder in den jeweils abgetönten Farbnuancen zu gestalten. Natursteinfassaden sind ausschließlich in ihrer natürlichen Farbgebung zugelassen.
(5) Glänzende und reflektierende Oberflächen der Dachdeckungs- und Fassadenmaterialien (außer bei Glas) sind nicht zulässig.

Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind begrenzt auf zwei Anlagen pro Stätte der Leistung und drei Anlagen pro Gebäude.
(2) Grundsätzlich sind parallel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen nur im Bereich zwischen der Oberkante der Erdgeschossfenster bzw. der Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses mit einer maximalen Ausladung von 0,30 m zulässig, ihre Schrifthöhe darf max. 0,50 m betragen.
(3) Flächig angebrachte Werbeanlagen sind nur als durchgehender Schriftzug zugelassen bzw. dürfen nur aus einzelnen voneinander getrennten Buchstaben bestehen und nur mit maximal zwei zusätzlichen Elementen, die nicht größer als ein Einzelbuchstabe (Höhe max. 0,50m, Breite max. 0,50 m) sind, ergänzt werden. Sie dürfen max. 70 % der zugeordneten Fassadenbreite betragen.
(4) Vertikal zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen sind im Bereich zwischen der Oberkante der Erdgeschossfenster bzw. der Schaufenster und der Oberkante der Fenster im ersten Obergeschoss eines Gebäudes mit einer Ausladung von max. 1,00 m und einer Gesamtfläche von max. 0,5 m² zulässig.
(5) Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- und Blinklicht oder sonstiger Stufen- und Intervallschaltung sind unzulässig.

Gestaltung der ungebauten Flächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Ausgenommen sind die erforderlichen Zufahrten und Zugänge. Flächige Steinschüttungen (Steingärten) sind unzulässig.

Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig.

Mauern und Stützwände

Mauern und Stützwände im Mischgebiet – in allen Variationen – sind ausschließlich zur Geländeabfangung in einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Nicht zulässig ist die Verwendung von Betonpflanzsteinen. Stützwände müssen untereinander einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten. Mauern und Stützwände sind dauerhaft zu begrünen.

D. Hinweise

Artenschutz

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Gebäude sind vor ihrem Abriss durch einen fachlich geeigneten Gutachter auf das Vorkommen von Vogelneestern und Niststätten für Fledermäuse zu kontrollieren. Ggf. ist eine baubiologische Begleitung notwendig.

Baudenkmal

Im Plangebiet befindet sich ein eingetragenes Baudenkmal (Siegstraße 9). Es wird auf die Pflicht zur Einhaltung des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) für Rheinland-Pfalz, insbesondere auf § 4 DSchG, hingewiesen.

Bodendenkmäler

Der Beginn von Erdarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein in Koblenz, Tel.: 0261/579400 rechtzeitig (mindestens eine Woche vorher) anzuzeigen. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belehren. Es wird darauf hingewiesen, dass etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauer, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben Münzen und Eisengegenstände usw.) gemäß den §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht bei o.a. Landesamt unterliegen.

Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens hat anfallendes Abraummaterial aus dem Plangebiet im Plangebiet selbst zu verbleiben, d.h. ein Massenausgleich ist anzustreben. Sollte überschüssiger Bodenaushub anfallen, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie zu entsorgen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

Raumordnungsgesetz (ROG)

in der Fassung vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen 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

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), die zuletzt durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403) geändert worden ist

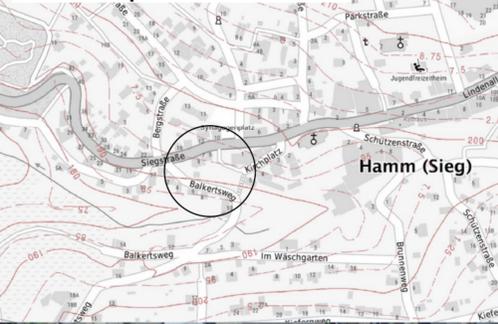
Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), die zuletzt durch Gesetz vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133) geändert worden ist

Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz

vom 23. März 1978, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)

Übersichtsplan mit Höhenlinien



Luftbild



Quelle: geoportal.rlp

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
(gemäß § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Hamm (Sieg) hat in seiner Sitzung am 12.01.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 "Siegstraße/Balkertsweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Hamm (Sieg) Nr. _____ öffentlich bekanntgemacht.

Hamm (Sieg), den _____
Ortsgemeinde Hamm (Sieg)

Bernd Niederhausen, Ortsbürgermeister

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum _____ aufgefordert.

Hamm (Sieg), den _____
Ortsgemeinde Hamm (Sieg)

Bernd Niederhausen, Ortsbürgermeister

Ausfertigung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes
(gemäß § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan ist am _____ zum Zweck der Bekanntmachung ausgefertigt worden. Am _____ wurde der Bebauungsplan im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Hamm (Sieg) Nr. _____ öffentlich bekanntgemacht, mit dem Hinweis wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Hamm (Sieg), den _____
Ortsgemeinde Hamm (Sieg)

Bernd Niederhausen, Ortsbürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit
(gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Hamm (Sieg) hat am _____ den Entwurf dieses Bebauungsplans und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans ist mit der Begründung in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt worden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Hamm (Sieg) Nr. _____ öffentlich bekanntgemacht.

Hamm (Sieg), den _____
Ortsgemeinde Hamm (Sieg)

Bernd Niederhausen, Ortsbürgermeister

Satzungsbeschluss
(gemäß § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Hamm (Sieg) hat am _____ die Gesamtabwägung und den Bebauungsplan Nr. 33 "Siegstraße / Balkertsweg" bestehend aus der Planurkunde und der Begründung in der vorliegenden Form als Satzung beschlossen.

Hamm (Sieg), den _____
Ortsgemeinde Hamm (Sieg)

Bernd Niederhausen, Ortsbürgermeister

Geometrische Eindeutigkeit

Es wird bescheinigt, dass die Planunterlage den Anforderungen nach § 1 der Planzeichenverordnung entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den katastermäßigen Bestand der Liegenschaftskarte am _____ betrifft.

Ort, Datum _____

(Stempel und Unterschrift)

Ortsgemeinde Hamm (Sieg)



Bebauungsplan Nr. 33 "Siegstraße/Balkertsweg"

ENTWURF für die Beteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Verfahren nach § 13a BauGB

Gemarkung: Hamm (Sieg)
Flur: 7
Stand: 23.01.2024
Plangröße: DIN A1 (594 x 841 mm)

LOTH

Stadttebau + Stadtplanung

Planverfasser
Loth Städtebau und Stadtplanung
Marburger Tor 4-6, 57072 Siegen
0271 - 67349477
info@loth-se.de