A. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 2 und 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes der Stadt Hilchenbach Nr. 2 "Das Langenstück"

Umgrenzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Das Langenstück"

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, soweit diese nicht schon durch die Farbgebung und Straßenbegrenzungslinien erkennbar ist. Diese Abgrenzung gilt auch für die Gestaltungsvorschriften.

WR 1. Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauN VO zulässig sind gemäß § 3 Abs. 2 BauN VO
- Wohngebäude -

Die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauN VO sind nicht zugelassen.

WA 2. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauN VO zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauN VO:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Von den Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauN VO können ausnahmsweise zugelassen werden:
Ziffer 1. Betriebe des Beherbergungswesens,
Ziffer 3. Anlagen für Verwaltungen.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2, 4 - 6 sind nicht zugelassen.

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Sichtflächen, in deren Bereich bauliche Anlagen, Anpflanzungen und Sichthindernisse jeder Art nur bis zur Höhe von 0,60 m über Fahrbahnrand errichtet werden dürfen.

z B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. (1,2) Geschoßflächenzahl (GFZ)

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

WA 3WO **Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig. Pro Einzelhaus sind maximal drei Wohneinheiten zulässig.**

ED **Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.**

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung gemischte Verkehrsfläche (Fahrzeug- und Fußgängerverkehr).

Flächen für Aufschüttungen und Abtragungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

Hauptfirstrichtung zwingend

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung:

a) Flächen zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern (standortgerechte bodenständige Laubgehölze) entsprechend dem der **Begründung** als Anlage beigefügten Pflanzschema.

B. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 BauO NW

Die Gestaltungsfestsetzungen gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Hilchenbach Nr. 2 "Das Langenstück"

SD — Nur Satteldächer sind zulässig.
Satteldächer mit Krüppelwalm können ausnahmsweise zugelassen werden.

Ausnahmsweise sind Anbauten an zweigeschossigen Gebäuden bis zur Höhe des ersten Vollgeschosses mit Flachdach zulässig.

Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauN VO können ausnahmsweise mit Flachdach errichtet werden.

Als Dacheindeckung sind nur Materialien in den Farben grau oder braun zulässig. Als Grauton ist mindestens RAL 7012 oder dunkler, als Braunton mindestens RAL 8003 oder dunkler zu wählen.
Flachdächer sind von dieser Vorschrift freigestellt.

Dachgauben sind nur ab 35° Dachneigung zulässig.

Dachgauben dürfen in einer Länge nur bis zu 1/2 der darunterliegenden Gebäudeaußenwand bemessen werden.

Drempel sind nur bei einer Dachneigung ab 35° und bis zu einer Höhe von 0,65 m zulässig.

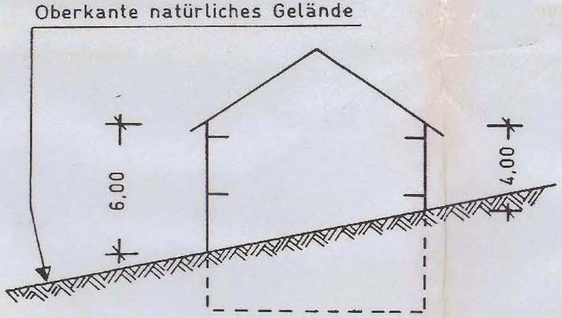
z.B. 25° - 38° — zulässige Dachneigung

TH — Traufhöhe der Gebäude.

TH 6,00/4,00 m — Traufhöhe talseitig maximal 6,00 m und bergseitig maximal 4,00 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände zulässig.

Ausnahmsweise ist die Überschreitung der talseitigen Traufhöhe auf 8,00 m zulässig, wenn diese durch Hanglage bedingt ist und die bergseitige Traufhöhe von 4,00 m eingehalten wird.

Profilskizze



Die Festsetzung der Traufhöhen gilt für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes der Stadt Hilchenbach Nr. 2 "Das Langenstück ".
Ausnahmsweise ist die Überschreitung der talseitigen Traufhöhe auf 8,00 m zulässig, wenn diese durch Hanglage bedingt ist und die bergseitige Traufhöhe von 4,00 m eingehalten wird.

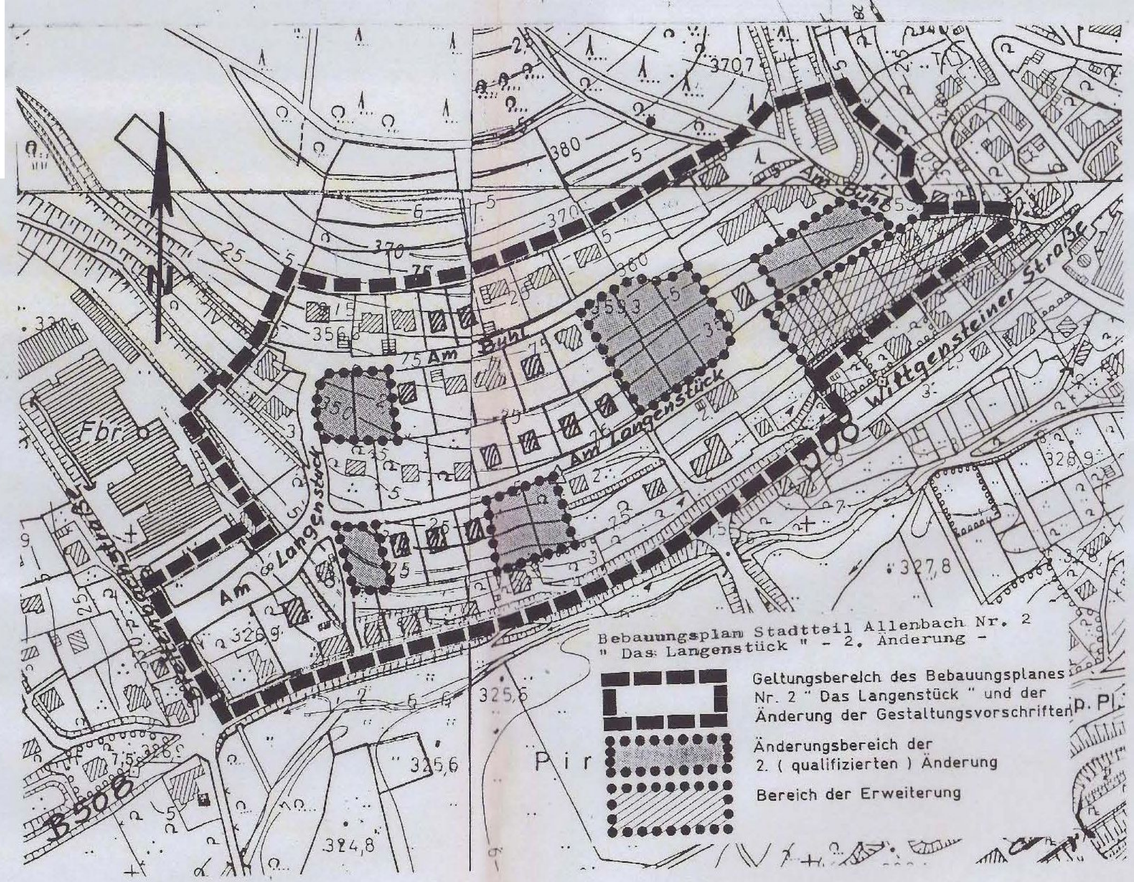
C. Sonstige Darstellungen

------	geplante Grundstücksgrenzen
	vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzsteinen
z.B. 315	Parzellen Nummer
z.B. 355,06	Höhenpunkt in m über NN
	bestehende Gebäude

D. Inkrafttreten

Diese Bebauungsplansatzung tritt am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens, sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung in Kraft.

Zugleich treten für diesen Bereich die Gestaltungsfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 " Das Langenstück " außer Kraft.



Bebauungsplan Stadtteil Allenbach Nr. 2
" Das Langenstück " - 2. Änderung -

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 " Das Langenstück " und der Änderung der Gestaltungsvorschriften

Änderungsbereich der 2. (qualifizierten) Änderung

Bereich der Erweiterung