A. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 2, 4 und 7 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 4 BauO NW

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Stadt Hilchenbach Nr. 30 "Ortsmitte Dahlbruch"

Umgrenzung der 3. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Hilchenbach Nr. 30 "Ortsmitte Dahlbruch"

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

Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit gleichzeitig Baugrenze. Diese Abgrenzung gilt auch für die Gestaltungsfestsetzungen.

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

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Wohngebietes 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 Beherberungsgewerbes,
Ziffer 2: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Ziffer 3: Anlagen für Verwaltungen.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 sind nicht zugelassen.

MI Mischgebiet gemäß § 6 BauN VO zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauN VO

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherberungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche zwecke.

Die Ziffer 6, 7, 8 sowie die Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauN VO sind nicht zulässig.

Baugrenze

WA | MI Überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen gemäß § 14 BauN VO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig.

Das gilt auch für die Anlagen soweit sie nach Landesbauordnung in den Abstandsflächen zugelassen werden können.

Entlang der Wasserfläche ist ein 3,00 m breiter Schutzstreifen, gemessen ab Böschungsoberkante, von aufstehenden baulichen Anlagen freizuhalten.

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

z.B. II / III Zahl der Vollgeschosse mindestens II, höchstens III

Garagengeschosse sind gemäß § 21 a BauN VO nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

z.B. 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. (1,2) Geschoßflächenzahl (GFZ)

O offene Bauweise

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:

a) verkehrsberuhigter Bereich (Fuß- und Fahrzeugverkehr)

b) Verkehrsfläche mit Parkbuchten

c) Fußweg

d) Geh- und Radweg

e) öffentlicher Parkplatz

f) Verkehrsbegleitendes, öffentliches Grün mit anzupflanzendem heimischen Baum

g) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen.
Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit,
Fahrrecht zugunsten der Anlieger und
Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen.

ST Stellplätze

GST (1) Gemeinschaftsstellplätze

Begünstigte:
(1) Nutzung für Bewohner der Gebäude auf Parz. 510 und 511 der Flur 5

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung:

a) Flächen zum Anpflanzen von heimischen standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,

b) Flächen mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von standortgerechten heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

c) zu erhaltender Baum gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
siehe Landschaftspflegerischer Begleitplan Soll-Zustand v. 6.12.1996

d) Sportplatz

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung:

a) Flächen zum Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

b) zu erhaltender Baum gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
siehe Landschaftspflegerischer Begleitplan Soll-Zustand vom 6.12.1996

Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung:

a) sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

b) kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

c) sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

F d) **Feuerwehr, ausnahmsweise zulässig sind: Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke, Kiosk und Imbißbetriebe deren Nutzfläche 50 m² nicht überschreitet.**

Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung:

a) Elektrizität

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Wasserflächen mit Fließrichtung

C. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 u. 5 BauO NW

Der Gestaltungsbereich entspricht der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan der Stadt Hilchenbach Nr. 30 "Ortsmitte Dahlbruch" - 3. Änderung -

SD In den mit "SD" bezeichneten Gebieten sind außer Satteldächer ausnahmsweise Flachdächer bei eingeschossigen Anbauten und Garagen zulässig.

zB. 35°-45° zulässige Dachneigung

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, ansonsten nur liegende Dachfenster.

Dachgauben dürfen in der Länge nur bis zu ½ der darunterliegenden Gebäudeaußenwand bemessen werden.

Drempel sind nur bei einer Dachneigung ab 35° zulässig.

Fenster sind nur im stehenden Rechteckformat zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Fenster des ersten Obergeschosses angebracht werden. Auskragende Werbeanlagen (Ausleger) sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine Größe von 1,00 m² nicht überschreiten. Buntwechsellicht - Laufschrift - Laserwerbeanlagen sind nicht zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur ausnahmsweise zulässig.

D. Sonstige Darstellungen

vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzsteinen

vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen

2 vorhandene Gebäude mit Hausnummer

Böschung

vorgeschlagene Aufteilung der Stellplätze

Bachlauf offen, (mit Fließrichtung)

Bachlauf verrohrt

E. Hinweise:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Befunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Hilchenbach als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 0267/1261) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

F. Inkrafttreten:

Diese Bebauungsplansatzung wird am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ihrer Genehmigung sowie Ort und Zeit ihrer öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes der Stadt Hilchenbach Nr. 30 "Ortsmitte Dahlbruch" - 3. Änderung - treten für diesen Bereich die Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes

Nr. 30 " Ortsmitte Dahlbruch " vom 3. November 1981

sowie die 1. Änderung vom 5. Februar 1985

und 2. vereinfachte Änderung vom 23. Dezember 1986 außer Kraft.



P r ä a m b e l :

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) **in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NW. S. 666/SGV.NW 2023)**

der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN VO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 479),

des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom **7. März 1995 GV.NW S. 218/SGV.NW 202 Ergänzung Stand 1. Juli 1995**

hat der Rat der Stadt Hilchenbach in der Sitzung am **24. Sept. '97** den Bebauungsplan Nr. 30 "Ortsmitte Dahlbruch" - 3. Änderung - und die Gestaltungsfestsetzungen als Satzung beschlossen.

Die Begründung vom **11. August 1997** ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Hilchenbach, den **27. Januar 1998**

Der Stadtdirektor

gez. Bell L.S.
B e l l