P R Ä A M B E L

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 1979 (GV.NW. S. 594/SGV. NW. 2023),

der §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN VO -) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763),

§ 4 der Ersten Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29. November 1960 (GV.NW.S. 433/SGV. NW. 231), in der Fassung der Dritten Verordnung zur Änderung der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21. April 1970 (GV.NW. S. 299/SGV. NW. 231),

§ 103 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (GV.NW. S. 96, ber. 1971 S. 331/SGV. NW. 232), geändert durch Gesetz vom 11. Juli 1978 (GV.NW. S. 289)

hat der Rat der Stadt Hilchenbach in der Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 40 „Winterbach" und die Gestaltungsvorschriften je als Satzung sowie zugleich die Begründung zum Bebauungsplan beschlossen.

Hilchenbach, den

Der Stadtdirektor

A. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 5 BBauG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 40 "In der Winterbach"

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

WA 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 und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauN VO sind nicht zugelassen.

MI Mischgebiet gemäß § 6 BauN VO i.V. mit § 1 Abs. 4 Ziffer 1 BauN VO
Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauN VO:

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,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauN VO sind nicht zulässig.

WA | MI überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen

nicht überbaubare Grundstücksflächen

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. (1,0) Geschoßflächenzahl (GFZ)

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

O offene Bauweise

Straßenbegrenzungslinie

Gehweg
Straßenhöhe über NN (337,35)
Fahrbahn
Gehweg
Parkplatz
} Verkehrsflächen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen

öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung:

a) das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BBauG

b) Kinderspielplatz

privates Grün mit der Zweckbestimmung

a) das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BBauG

Flächen für Versorgungsanlagen

Umformerstation

öffentliche Sammelstelle für Müllbehälter

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

B. Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 Abs. 1 Nr. 1,2,4 und 5 BauO NW

SD nur Satteldach zulässig

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

z.B. 25°-38° zulässige Dachneigung

Hauptfirstrichtung zwingend

Dachgauben sind nur ab 35° Dachneigung zulässig.
Drempel sind (nur) ab 35° Dachneigung (und) bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Bei Drempelhöhen größer als 0,65 muß der Dachüberstand an der Traufseite mindestens 0,80 m betragen.

Satteldächer sind mit dunkelgetöntem Hartbedachungsmaterial einzudecken. Blech und Wellasbest sind als Material unzulässig.

Die zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen liegenden Flächen dürfen nur mit einer lebenden Hecke in Verbindung mit einem Maschendrahtzaun, einer Mauer oder einem Holzzaun von max. 0,80 m Höhe eingefriedigt werden. Im Bereich der Sichtflächen hat die dort getroffene Festsetzung Vorrang.

C. Sonstige Darstellungen

z.B. R=30 Radius (in Meter)
z.B. A=30 Klothoide (in Meter)
z.B. 4,60 % Gefalleangabe in Prozent
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzsteinen
23 vorhandene Gebäude, mit Angabe der Hausnummer
Böschung
337 Höhenlinie mit Höhenangabe über NN
abgesenkter Bordstein
Umgrenzung des Gebietes der ehemaligen "königlichen Metallhütten Müsen" (Cöln-Müsener-Hütte)
(Vor Inangriffnahme von Bauvorhaben sind Baugrunduntersuchungen durchzuführen).
Gebäude, die im Zuge der Plandurchführung abgebrochen werden müssen.

D. Inkrafttreten gemäß § 12 BBauG

Diese Bebauungsplansatzung und die Gestaltungssatzung werden am Tage nach der ortsüblichen Bekanntmachung ihrer Genehmigung sowie Ort und Zeit ihrer öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.