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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes der Stadt Hilchenbach Nr. 35 " Am Rauhen Berg "

Umgrenzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 " Am Rauhen Berg "

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

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 Beherbergungswesen, Ziffer 3. Anlagen für Verwaltungen.

   Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2, 4 und 5 BauN VO 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

Hauptfirstrichtung zwingend

ED

z.B. WA / 3WO

Offene Bauweise nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Pro Einzelhaus sind maximal drei Wohneinheiten, pro Doppelhaus sind maximal vier Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte zwei Wohneinheiten

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (Abwasserleitung) zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB).

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

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung:

a) Umgrenzung von 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. 35 " Am Rauhen Berg "

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.

Dachaufbauten sind unzulässig.
Dachgauben sind nur ab einer Dachneigung von $\geq 30^0$ Dachneigung ausnahmsweise zulässig. Dabei darf deren Ansichtsbreite nur max 1/3 der Firstlänge des Daches betragen.

Drempel sind nur bei einer Dachneigung ab 28^0 und bis zu einer Höhe von 0,65 m zulässig.

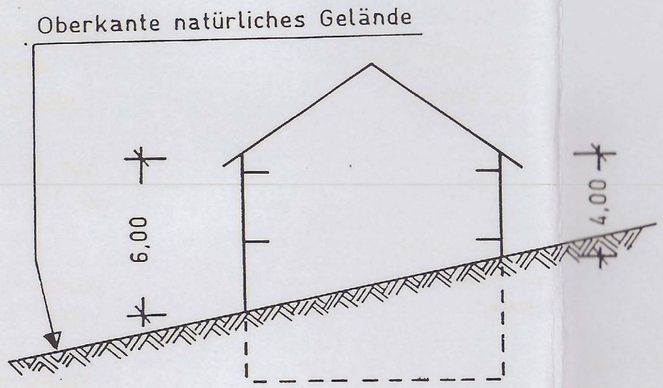
z.B. 0° - 35° — zulässige Dachneigung, welche ausnahmsweise um 3° überschritten werden darf.

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. 35 " Am Rauhen Berg "
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. 447	Parzellen Nummer
z.B. 383,05	Höhenpunkt in m über NN
	bestehende Gebäude

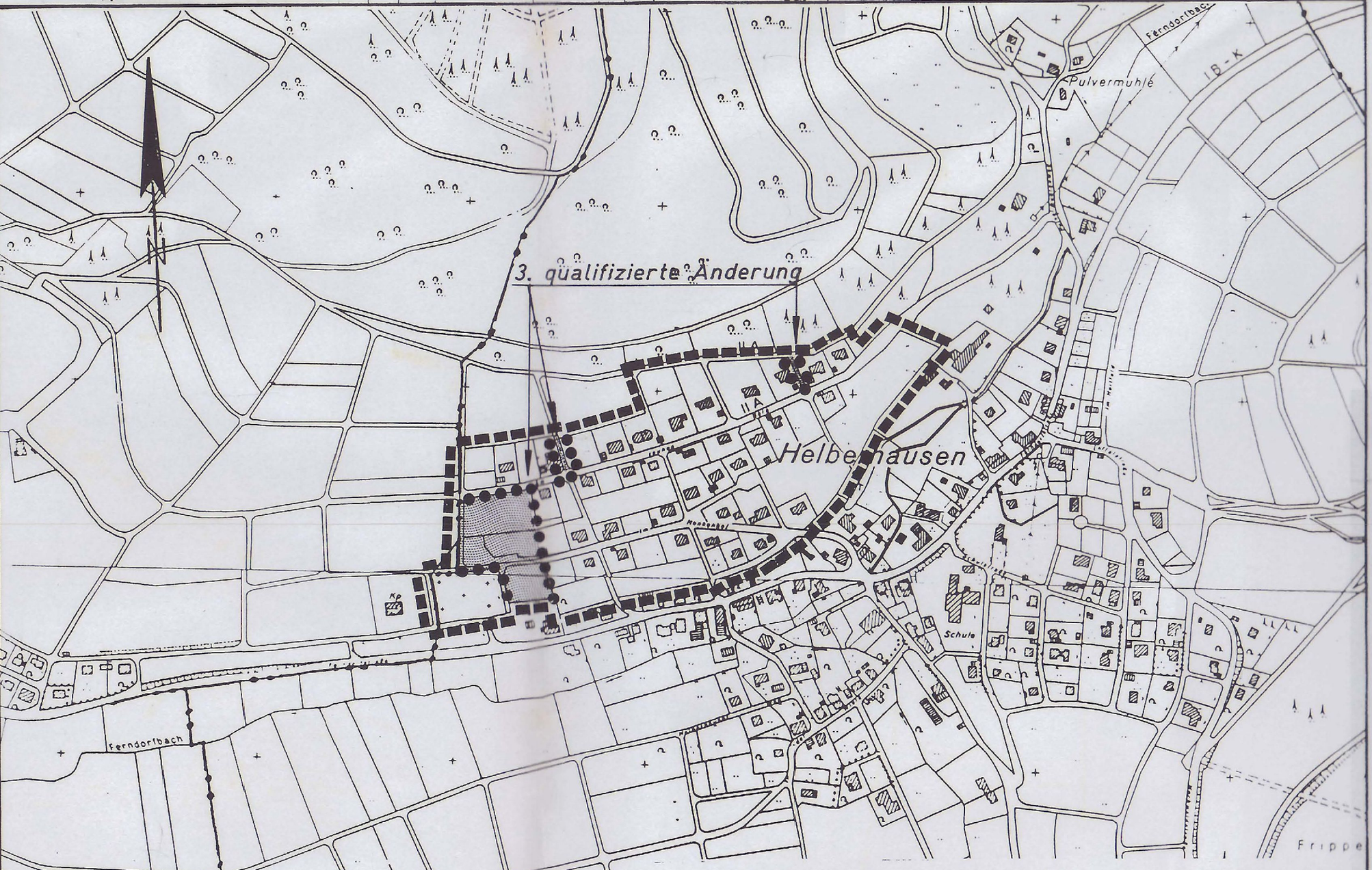
D. Inkrafttreten

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. 35 " Am Rauhen Berg " außer Kraft..

Anlage zur Niederschrift der 14. Sitzung 6.Wahlperiode des Rates der Stadt Hilchenbach vom 21. 2.1996 -TOP 7.4 -

Bürgermeister Schriftführer



Plan des Satzungsbeschlusses
Plan der Offenlegung