Präambel

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zur Zeit geltenden Fassung,

§§ 2, 9, 10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der zur Zeit geltenden Fassung, in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der zur Zeit geltenden Fassung und der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der zur Zeit geltenden Fassung,

sowie § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) - im vereinfachten Verfahren nicht erforderlich

Der Rat der Stadt Hilchenbach hat in der Sitzung am 22. Februar 2012 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 35 "Am Rauhen Berg", 7. (vereinf.) Änderung aufzustellen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 3 / 2012, Ziffer 53, ausgegeben am 20. März 2012.
Der Bürgermeister - Hilchenbach, den 22. März 2012

gez. Hasenstab L.S.

Hasenstab

2. Öffentliche Auslegung (§ 13 (2) Nr. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden (§ 13 (2) Nr. 3 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 23. November 2011 bis einschl. 23. Dezember 2011 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 9 / 2011, Ziffer 199, ausgegeben am 15. November 2011 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom9. November 2011 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und um Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB bis zum 23. Dezember 2011 gebeten.
Der Bürgermeister - Hilchenbach, den 27. Februar 2012

gez. Hasenstab L.S.

Hasenstab

3. Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)

Der Rat der Stadt Hilchenbach hat in seiner Sitzung am 22. Februar 2012 den Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Text gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Der Bürgermeister - Hilchenbach, den 27. Februar 2012

gez. Hasenstab L.S.

Hasenstab

4. Ausfertigung und Bekanntmachungsanordnung

Hiermit wird gem. § 2 (3) BekanntmVO bestätigt, dass der Bebauungsplan Nr. 35 "Am Rauhen Berg", 7. (vereinf.) Änderung mit dem Beschluss des Rates vom 22. Februar 2012 übereinstimmt. Es wird angeordnet, die vorgenannte Bebauungsplansatzung bekanntzumachen.
Der Bürgermeister - Hilchenbach, den 1. März 2012

gez. Hasenstab L.S.

Hasenstab

5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes (§ 10 (3) BauGB)

Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gem. § 10 (3) BauGB im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 3 / 2012, Ziffer 53, ausgegeben am 20. März 2012 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen - § 215 (2) BauGB - und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen - § 44 BauGB - hingewiesen worden.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am **20. März 2012** in Kraft.
Der Bürgermeister - Hilchenbach, den 22. März 2012

gez. Hasenstab L.S.

Hasenstab

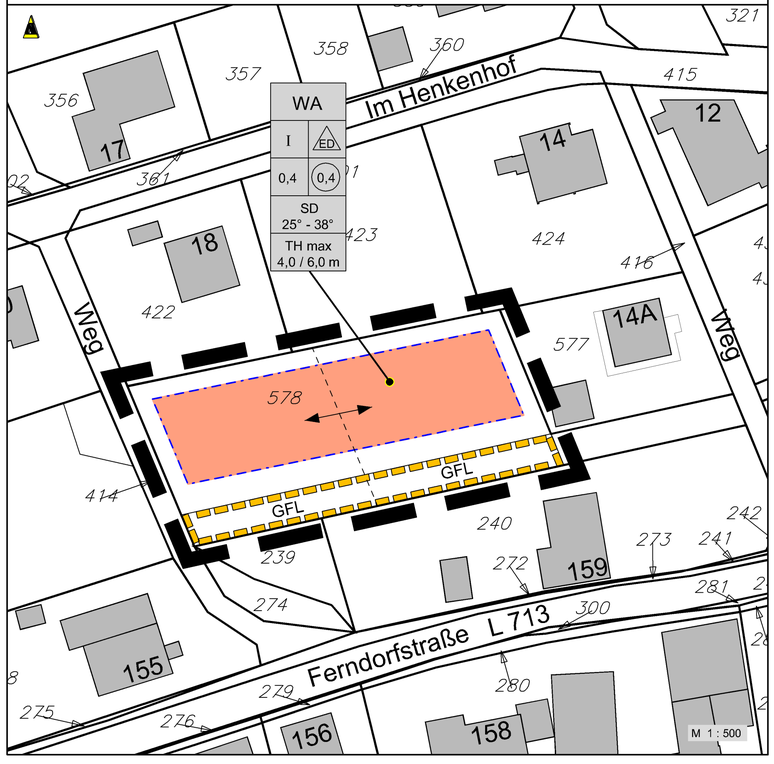
6. Übereinstimmung

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanduplikats mit der rechtskräftigen Fassung wird hiermit bescheinigt.
Der Bürgermeister - Hilchenbach, den 22. März 2012

gez. Hasenstab L.S.

Hasenstab

Bebauungsplan Nr. 35 "Am Rauhen Berg"
--- 7. (vereinfachte) Änderung ---



A. PLANZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet - § 4 BauNVO:

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen

Unzulässig sind:
1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze - § 16 BauNVO
Ausnahmsweise kann das Untergeschoss zusätzlich auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet werden, wenn die Ausführung als Vollgeschoss durch die Hanglage bedingt ist.

0,4 — GRZ (Grundflächenzahl) - §§ 17 u. 19 BauNVO
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden.

0,4 — GFZ (Geschossflächenzahl) - §§ 17 u. 20 BauNVO

TH max. 4,0 / 6,0 m — maximale Traufhöhe der Gebäude - § 16 BauNVO
Traufhöhe talseitig max. 6,0 m und bergseitig max. 4,0 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände zulässig.
Ausnahmsweise ist die Überschreitung der talseitigen Traufhöhe auf 8,0 m zulässig, wenn diese durch die Hanglage bedingt ist und die bergseitige Traufhöhe von 4,0 m eingehalten wird.

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

ED — offene Bauweise - § 22 BauNVO
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten, pro Doppelhaushälfte 2 Wohneinheiten zulässig.

Baugrenze - § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

überbaubare Grundstücksfläche - § 23 (1) BauNVO

nicht überbaubare Grundstücksfläche - § 23 BauNVO
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind allgemein zulässig

4. SONSTIGE PLANZEICHEN (§ 9 (1) und (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 35 "Am Rauhen Berg", 7. (vereinf.) Änderung - § 9 Abs. 7 BauGB

GFL — Mit **G**eh-, **F**ahr- und **L**eitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorger - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

5. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

mögliche Parzellierung der Baugrundstücke

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

SD 25°- 38° — Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 38° (weitere Festsetzungen siehe Text "Örtliche Bauvorschriften")

Hauptfirstrichtung / Längsachse der Gebäude - § 9 (1) Nr. 2 BauGB

B. Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gem. § 86 BauO NRW

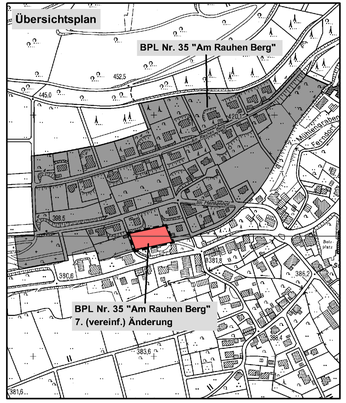
§ 1 Geltungsbereich und Gegenstand
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 "Am Rauhen Berg", 7. (vereinf.) Änderung.

§ 2 Dächer
2.1 Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 38° zulässig, die ausnahmsweise um 3° überschritten werden darf. Satteldächer mit Krüppelwalm können ausnahmsweise zugelassen werden.
Ausnahmsweise sind Anbauten an zweigeschossige Gebäuden bis zur Höhe des ersten Vollgeschosses mit Flachdach zulässig.
2.2 Untergeordnete Anbauten sind mit anderer Dachform und Dachneigung zulässig, dies gilt auch für Nebenanlagen, Carports und Garagen.
2.3 Als Dacheindeckung sind nur Materialien in den Farben grau oder braun zulässig.
Sie müssen sich farblich in den Farbfächern (RAL-Farbkarte 840 HR) der RAL-Farbtöne einordnen:
- Grauton mindestens RAL 7012 oder dunkler
- Braunton mindestens RAL 8003 oder dunkler
Flachdächer sind von dieser Vorschrift freigestellt.
Solarzellen zur thermischen und/oder photovoltaischen Energiegewinnung sind auf allen Dachflächen allgemein zulässig.
2.4 Dachaufbauten sind unzulässig. Dachgauben sind nur ab einer Dachneigung von ≥ 30° Dachneigung ausnahmsweise zulässig. Dabei darf deren Ansichtsbreite nur max. 1/3 der Firstlänge des Daches betragen.

§ 3 Versorgungsleitungen
Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW, wer im Geltungsbereich dieser Satzung als Bauherr/in, Entwurfsverfasser/in oder Unternehmer/in vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den vorgenannten Anforderungen dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 BauO NRW mit einer Geldbuße geahndet werden.

Begründung siehe besondere Anlage



HILCHENBACH Leben am Rothaarsteig

Stadt Hilchenbach

Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB) und **Bekanntmachung** (§ 10 (3) BauGB)

Bebauungsplan
Nr. 35 "Am Rauhen Berg"
7. (vereinfachte) Änderung

Verfahren nach § 13 BauGB

Gemarkung Helberhausen	Flur: 2	
Satzung vom:	**22. Februar 2012**	
rechtsverbindlich seit:	**20. März 2012**	
Stand: November 2011	geändert am:	
Maßstab 1 : 500	gezeichnet: Se	