Präambel

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Dezember 1974 (GV.NW. 1975 S. 91), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. April 1975 (GV.NW. S. 304/SGV. NW. 2023),

§ 2 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341),

§ 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauN VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237),

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

§ 103 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 15. Juli 1976 (GV.NW. 1976 S. 264)

hat der Rat der Stadt Hilchenbach in der Sitzung am 25. Oktober 1978 den Bebauungsplan Nr. 35 "Am Rauhen Berg" und die Gestaltungsvorschriften je als Satzung, sowie die Begründung zu diesem Bebauungsplan beschlossen.

Hilchenbach, den 8.11.1978

Der Stadtdirektor

gez. Dr. Mahrenholz

Ds.

A. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BBauG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35 "Am Rauhen Berg"

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

WR Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauN VO
Zulässig sind Wohngebäude.
Von den Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauN VO sind zugelassen:
Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauN VO
Zulässig sind:
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.

Von den Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind zugelassen:
Ziffer 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Ziffer 3: Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke.

Überbaubare Grundstücksflächen

Im Einzelfall darf jedoch der bebaubare Grundstücksanteil (die zulässige Grundstücksfläche) der Baugrundstücke gemäß § 17 Abs. 1 BauN VO nicht überschritten werden.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 b BBauG, § 23 Abs. 5 BauN VO

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

(0,4) Geschoßflächenzahl (GFZ)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Ausnahmsweise ist in den Bereichen der eingeschossigen Bauweise die zweigeschossige Bauweise talseitig als Untergeschoß zulässig, soweit dieses Geschoß auf die Zahl der Vollgeschosse (§ 2 Abs. 5 BauO NW) anzurechnen ist. Die Grund- und Geschoßflächenzahl darf dabei nicht überschritten werden (§ 17 Abs. 5 BauN VO).

o Offene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

Straßenbegrenzungslinie

+18,403 Gehweg, Höhenpunkt, Fahrbahn, Schrammbord } Verkehrsflächen

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 10 BBauG

Grünflächen

a) Parkanlage

b) Obstgarten

c) Friedhof

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für die Forstwirtschaft

Fläche für Versorgungsanlagen
a) Umformerstation

B. Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 BauO NW → geändert, siehe 3. Änderung B-Plan!

DN Dachneigung

z.B 28°-35° Zulässige Dachneigung, die ausnahmsweise um 3° über- bzw. unterschritten werden darf.

Hauptfirstrichtung zwingend

Bei Satteldach sind nur dunkelgetönte Pfannen, natur- oder schieferfarbene Asbestzementschablonen zu verwenden.

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

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

Die Traufhöhe von höchstens bergseitig 3,40 m und talseitig von höchstens 6,00 m von der natürlichen Geländeoberfläche aus gemessen, darf nicht überschritten werden (§ 17 Abs. 5 BauN VO).

Als Grundstückseinfriedigung sind nur lebende Hecken oder Holzzäune zu verwenden; sie dürfen nicht höher als 0,80 m sein.

Einfriedigungen zur Feld- und Waldgrenze dürfen bis zu einer Höhe von 1,50 m auch in Maschendraht errichtet werden. Bei dieser Ausführung muß gleichzeitig eine Bepflanzung erfolgen.

C. Sonstige Darstellung

Geplante neue Grundstücksgrenzen

Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzsteinen

Vorhandene Gebäude

395 Höhenlinie mit Höhenangabe über NN

Böschung

D. Inkrafttreten

Diese Satzung wird am Tage nach der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung der Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Zugleich treten der Bebauungsplan Stadtteil Helberhausen Nr. 3 "Am Rauhen Berg" vom 29.3.1968 einschließlich der 1. bis 5. (vereinfachten) Änderung außer Kraft.