Zeichenerklärungen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Stadt Hilchenbach Nr. 31 " In den Eichen "

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Hilchenbach Nr. 31 " In den Eichen "

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauN VO

Baugrenze

entfallende Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche
Auf den Baugrundstücken ist ohne zeichnerische Festsetzung für Bepflanzung als Ausgleich für die bauliche Nutzung ein Anteil von mindestens 20% der Grundstücksfläche mit standortgerechter und heimischer Vegetation fachgerecht zu pflanzen. Die Vegetation ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen auf den Privatgrundstücken muß in der nach Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode erfolgen.

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

(0,4) Geschoßflächenzahl (GFZ)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
pro Einzelhaus max 3 Wohneinheiten

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

Hauptabwasserleitung unterirdisch
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 BauO NW

SD/WD Satteldach/Walmdach

z.B. 28° - 45° zulässige Dachneigung

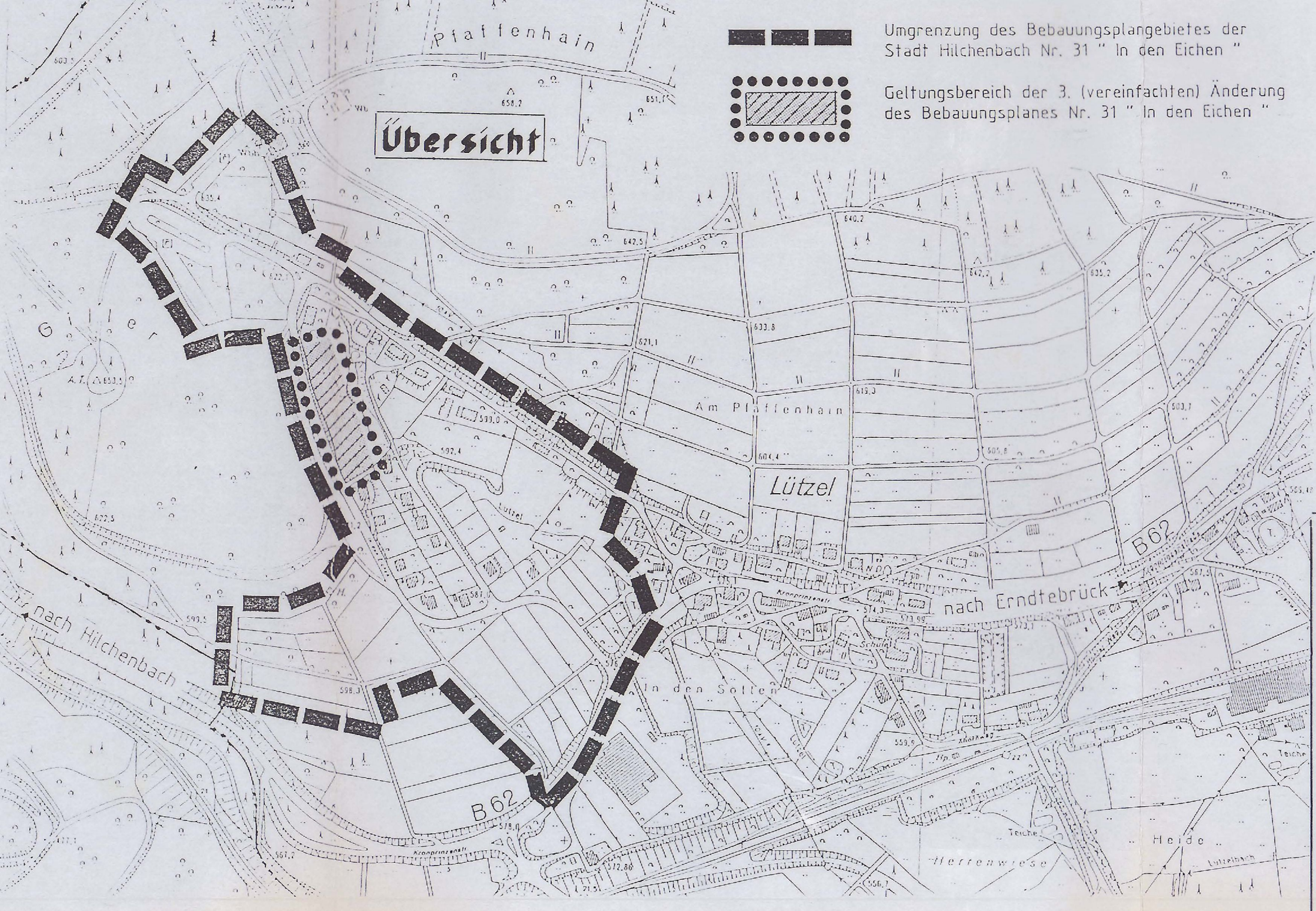
Hauptfirstrichtung zwingend

Sonstige Darstellungen

geplante Grundstücksgrenzen

vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzsteinen

007 vorhandene Gebäude mit Angabe der Hausnummer


Übersicht
Umgrenzung des Bebauungsplangebietes der Stadt Hilchenbach Nr. 31 " In den Eichen "
Geltungsbereich der 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 " In den Eichen "
Pfaffenhain
Am Pfaffenhain
Lützel
In den Sotten
B 62
nach Erndtebrück
nach Hilchenbach
Teiche
Heide
Herrenwiese

Begründung

zur 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Hilchenbach
Nr. 31 "In den Eichen"

Der seit dem 18. Februar 1975 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 31 "In den Eichen" setzt im Bereich der Parzellen 194 tlw., 389 tlw. und 393 bis 399 eine überbaubare Grundstücksfläche mit Angabe einer Firstrichtung fest, die bei entsprechender Umsetzung eine Bebauung mit lediglich vier Wohnhäusern bei einer mittleren Grundstücksgröße von ca.1.400 m^2 ermöglicht.
Ziel der Überplanung ist daher eine Veränderung der überbaubaren Fläche derart, daß eine Grundstücksaufteilung in einer Größenordnung von ca. 600 - 800 m^2 realisierbar wird.
Damit soll sowohl den landesplanerischen Vorgaben zur Verdichtung im Bereich vorhandener Bebauung, als auch den wirtschaftlich aktuell gebotenen Belangen Rechnung getragen werden.
Die geringfügige Veränderung der überbaubaren Fläche löst keine weitergehenden Eingriffe aus, so daß keine weiteren Untersuchungen zu Eingiff und Ausgleich erforderlich werden.
Dies gilt ebenso für die Niederschlagswasserbeseitigung, wobei der ortsnahen Versickerung auf den Wohngrundstücken bei Nachweis entsprechender Eignung des Untergrundes der Vorrang eingeräumt werden sollte.
Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden beibehalten und zur Sicherung der städtebaulichen Ziele um eine Begrenzung der max zulässigen Anzahl von Wohneinheiten erweitert. Gleichzeitig wird der Topographie durch Erweiterung der Festsetzung für die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Rechnung getragen sowie die Gebäudefirstrichtung angepaßt.
Denkmalpflegerische Belange werden durch diese Änderung nicht berührt.
Es erfolgt eine vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Hilchenbach, den **12. Februar 1997**

Der Stadtdirektor

gez. Bell **L.S.**

Bell