PLANZEICHENERKLÄRUNG

§ 9 (1) 1. BauGB — Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	allgemeines Wohngebiet — § 3 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze — § 16 BauNVO
0.4	GRZ (Grundflächenzahl) — §§ 17 und 19 BauNVO
(0.8)	GFZ (Geschoßflächenzahl) — §§ 17 und 20 BauNVO

§ 9 (1) 2. BauGB — Bauweise

o	offene Bauweise — § 22 BauNVO
	Überbaubare Grundstücksfläche — § 23 BauNVO
— —	Baugrenze

§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauONW — örtliche Bauvorschriften —

SD/WD	Satteldach oder Walmdach zulässig
28–45	zulässige Dachneigung in Grad
←——→	Hauptfirstrichtung (zwingend)

Werbeanlagen am Gebäude sind nur bis unterhalb der Fensterbrüstung des 2. Vollgeschosses zulässig.
Die Breite darf 5,5m bei max. 1/3 der Länge der Außenwand nicht überschreiten.
Als Beleuchtung darf nur weißes Licht verwendet werden.

§ 9 (7) BauGB — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

	Plangebietsgrenze
—●—●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

B E G R Ü N D U N G

— § 9 (8) Baugesetzbuch —

Die Stadt Hilchenbach ändert den Bebauungsplan Nr. 31 "In den Eichen" im 4. (vereinf.) Verfahren.
Ziel der Planänderung ist die Zulassung von Werbeanlagen im Planbereich unter Einschränkung der Höhen— und Längenentwicklung an den Gebäuden.
Die Notwendigkeit wird gesehen, da es sich um einen Standort mit nicht unerheblichen Freizeitwert handelt. Es wird anerkannt, daß eine Werbefläche nach den derzeitigen Bestimmungen (max. Größe von 0,5 x 0,7 m) zeitgemäß nicht mehr als funktional angesehen werden kann.
Die Werbewirksamkeit der in eingeschränktem Rahmen für zulässig vorgesehenen Anlagen sollte hierbei sowohl dem Besucherverkehr, als auch der jeweils werbenden Einrichtung dienen, ohne das bestehende Ortsbild zu beeinträchtigen.
Die Fläche für die die erweiterte Zulässigkeit vorgesehen ist, wurde bewußt im direkten Anschlußbereich an die großen Freizeitparkplatzflächen gewählt, damit eine kurze fußläufige Verbindung ohne neuen Kraftfahrzeugverkehr gewährleistet ist. Die enge Abgrenzung des Planbereiches sichert das allgemeine Ortsbild und verhindert Ausuferungen.
Die weitergehenden Festsetzungen des bestehenden Planungsrechtes werden beibehalten, wobei die Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze für die südöstliche überbaubare Fläche aufgrund des tatsächlich vorhandenen Baukörpers auf II erhöht wird.
Die Maßnahme löst keine Eingriffe in Natur und Landschaft aus und erfordert keine Untersuchungen zur Niederschlagswasserbeseitigung.
Denkmalpflegerische Belange werden durch diese Änderung nicht berührt.
Es erfolgt eine vereinfachte Änderung nach Paragraph 13 BauGB, da die Gründzüge der Planung nicht berührt werden.

Hilchenbach, den **30. Oktober '98**

Der Stadtdirektor
gez. Bell L.S.
B e l l