Zeichenerklärung:

A) Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 15. Änderung des Bebauungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (eingeschränkt) (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO. Auch nicht ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO.

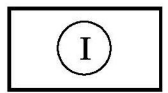
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 BauNVO)



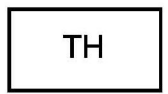
3.1 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 16 i.V.m. § 19 BauNVO)



3.2 Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 16 i.V.m. § 20 BauNVO)



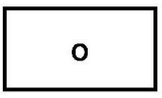
3.3 Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 Abs. 4 BauNVO)



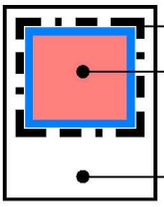
3.4 Max. zulässige Traufhöhe (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO) über Normal-Null. Die max. zulässige TH ist der Zeichnung zu entnehmen (s.a. nachfolgender Hinweis).

Hinweis zu 3.4: Die im Zeichnungsteil unterschiedlich festgesetzte max. zulässige Traufhöhe (TH) ist durch eine Baugrenze gegliedert (vgl. dazu § 23 Abs. 1 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO). Die übrigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben von dieser Abtrennung unberührt.

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze



4.1 Offene Bauweise
(§ 22 BauNVO)



4.2 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauraum
Festsetzung für besondere Sicherungsmaßnahmen in bestimmten Teilen des Bauraumes s. Zeichnungsteil

4.4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Garagen und Carports müssen einen Abstand von 5,0 m zum befestigten Straßenrand aufweisen, von dem aus sie angefahren werden. Ausnahmsweise ist ein geringerer Abstand zulässig, das Mindestmaß beträgt jedoch 3,0 m.

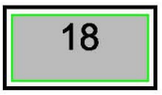
B) Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnung von Bereichen (xxx), unter denen Bergbau umgeht

(§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

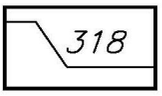


Gesicherter Verlauf Stahlberger Erbstollen (Aufmass 2006) und Lage d. Gestellsteinbruches am Grundstollen (Gutachten zur Zulässigkeit einer Überbauung liegt vor.)

C) Darstellungen



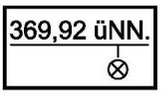
1. Vorhandenes Gebäude



2. Flurstücksgrenzen u. -Nummern gemäß ALK



3. Flurgrenze



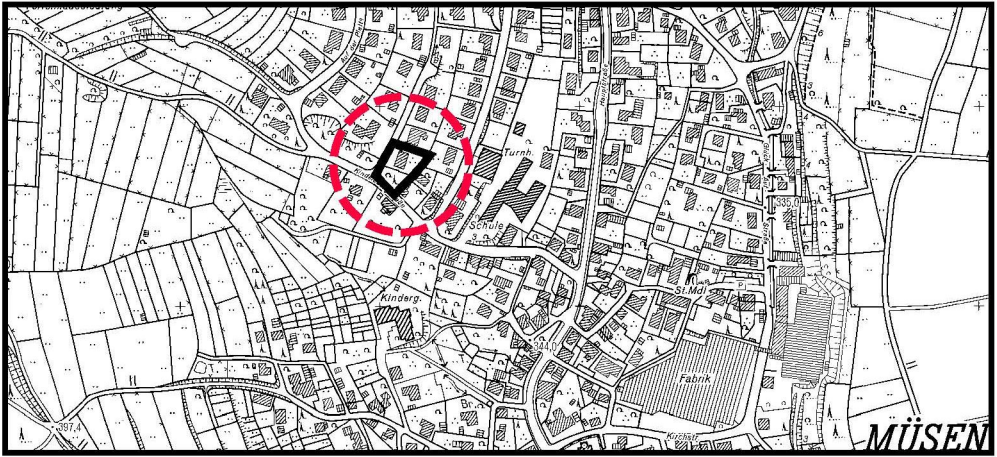
4. Kanaldeckel mit Höhenangabe über NN.

D) Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift gem. gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 und 6 BauGB)

1. SD = Nur Satteldächer mit 28° bis 42° Dachneigung sind auf Haupt- und Wohngebäuden zulässig. Drempel sind zulässig.
2. Farbe der Dacheindeckung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
   Die Dachflächen der baulichen Anlagen mit geneigten Dächern sind mit schiefergrauem (RAL 7015), anthrazitfarbenem (RAL 7016), dunkelgrauem (RAL 7024, 7026) oder dunkelbraunem (RAL 8014, 8019, 8022) Bedachungsmaterial einzudecken. Davon ausgenommen sind Wintergärten, überdachte Eingangsbereiche sowie weitere untergeordnete Gebäudebestandteile. Andere RAL-Farben, die sich an den vorgegebenen Grundfarben orientieren müssen, sind im Wege der Ausnahme zulässig. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind generell zulässig.
3. Die baugestalterischen Festsetzungen (Satzungen), die die Stadt Hilchenbach für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 "Auf dem Egelsbruch" erlassen hat, gelten auch für das Gebiet der 15. Änderung (nachrichtlich § 9 Abs. 6 BauGB), soweit sie inhaltlich nicht durch 1. oder 2. ersetzt werden.

PRÄAMBEL + VERFAHRENSNACHWEIS:

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359), der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), der 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), der Bauordnung NRW (BauO NRW)vom 01.03.2000 (GV NRW S 256), des Landeswassergesetzes (LWG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995, in den jeweils z.Zt. gültigen Fassungen.


Turnh.
Schule
Kinderg.
St.Mdl
Fabrik
Kirchstr.
MÜSEN