A. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1,4 und 7 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 4 BauO NW

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 27 "An der Schleppbahn" und Nr. 20 "Erholungsgebiet Stahlberg" - 2. Änderung -

Umgrenzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "An der Schleppbahn"

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

WR — Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauN VO
zulässig sind gemäß § 3 Abs. 2 BauN VO

Wohngebäude

Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauN VO sind nicht zugelassen.

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauN VO
zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauN VO

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Von den Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauN VO sind allgemein zugelassen:

Ziffer 1 : Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Ziffer 2 : sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Ziffer 3 : Anlagen für Verwaltungen,

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 u. 5 sind nicht zugelassen.

Überbaubare Grundstücksflächen

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

Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Bereich des offenen Bachlaufs (Parz. 554, 555, 556) sind im Abstand von 3 m entlang der Böschungsoberkante des Gewässers untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauN VO nicht zulässig.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

Sichtflächen, in deren Bereich bauliche Anlagen, Anpflanzungen und Sichthindernisse jeder Art nur bis zu einer Höhe von 0,60 m über Fahrbahnrand errichtet werden dürfen.

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(1,2) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

O — Offene Bauweise

ED — Offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

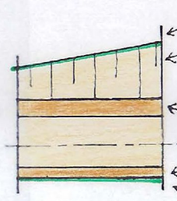
E max 2WE | D max 4WE — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser mit max. 2 WE und Doppelhäuser mit max. 4 WE zulässig.

pro Einzelhaus max. zwei Wohnungen und
pro Doppelhaus max. vier Wohnungen festgesetzt.

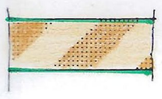
TH — Traufhöhe

maxTH<6,50 — max. Traufhöhe kleiner als 6,50 m ab OK (Oberkante) natürlicher Geländeoberfläche

TH<3,50/6,00 — max. Traufhöhe, kleiner als talseitig max. 6,00 m ab OK natürlicher vorh. Geländeoberfläche bergseitig max. 3,50 m ab OK natürlicher vorh. Geländeoberfläche bzw. OK Gehweg.



Straßenbegrenzungslinie
Fläche für Aufschüttungen und Abtragungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.
Gehweg
Fahrbahn
Schrammbord
Straßenbegrenzungslinie
} Verkehrsfl.



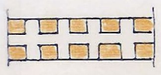
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
hier: gemischte Verkehrsfläche (Fahrzeug- und Fußgängerverkehr)



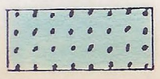
Fußweg mit durchfahrtssperre, bis zur Garage des Hauses "In der Molzekuhl 8" für die Anlieger befahrbar.



Fußweg



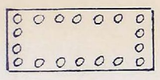
Mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen.



Flächen für die Forstwirtschaft



Private Grünfläche, mit der Zweckbestimmung:



a) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträucher gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB

Die Zufahrt zu den Grundstücken, Gemarkung Müsen Flur 3 Nr. 462,465 - 468,623 u. Flur 19 der Gemarkung Müsen Nr. 74 und 75 erfolgen über die privaten Grünflächen.



Anzupflanzende Sträucher

anzupflanzende Bäume

zu erhaltender Baum gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB

B. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 1 u. 4 Abs. 4 BauO NW

SD — Nur Satteldach zulässig

Als Dacheindeckung sind nur Materialien in den Farben grau oder braun zulässig. Als Grauton ist mindestens basaltgrau (RAL 7012) oder dunkler, als Braunton mindestens nußbraun (RAL 8011) oder dunkler zu wählen.

25°-38° — zulässige Dachneigung

Hauptfirstrichtung zwingend

Dachgauben sind nur ab 35° Dachneigung zulässig, ansonsten nur liegende Dachfenster.

Drempel sind nur bei einer Dachneigung ab 35° und bis zu einer Höhe von 0,65 m zulässig

Dachflächengleiche Solarzellen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig

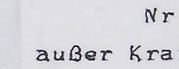
Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauN VO können ausnahmsweise mit Flachdach errichtet werden.

Anbauten an zweigeschossigen Gebäuden können bis zur Höhe des ersten Vollgeschosses mit Flachdach errichtet werden.

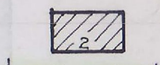
Die zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen liegenden Flächen dürfen nur mit einer Mauer, einem Holzzaun oder Maschendrahtzaun in Verbindung mit einer Hecke von höchstens 0,80 m eingefriedigt werden. Im Bereich der Sichtflächen hat die dort getroffene Festsetzung Vorrang.

C. Sonstige Darstellungen

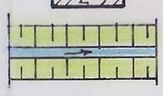
Geplante neue Grundstücksgrenzen



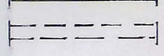
vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzsteinen



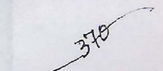
vorhandene Gebäude, mit Angabe der Hausnummern



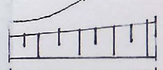
Bachlauf offen, mit Uferböschung



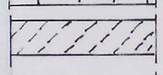
Bachlauf verrohrt



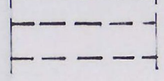
Höhenlinien mit Höhenangabe über NN



Böschung



Flächen, die angeglichen werden



Straßentrasse "In der Molzekuhl" des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr.27 "An der Schleppbahn".

D. Inkrafttreten

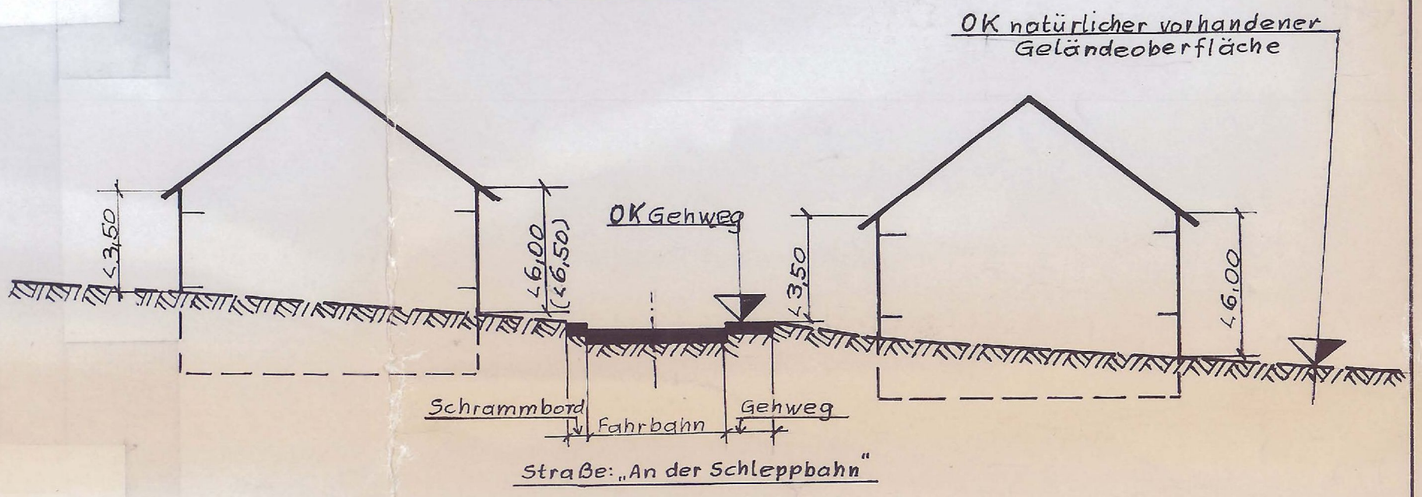
Diese Bebauungsplansatzung wird am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ihrer Genehmigung sowie Ort und Zeit ihrer öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Damit treten für diesen Bereich die Festsetzungen und die Gestaltungsvorschriften der Bebauungspläne

Nr. 27 " An der Schleppbahn " und
Nr. 20 " Erholungsgebiet Stahlberg "

außer Kraft.

Profilskizze:



1. Änderung


Rottenbacherhütte
Teich
Müsen
Umgrenzung des Bebauungsplangebietes Nr. 27 " An der Schleppbahn " und der "Örtlichen Bauvorschriften"
Umgrenzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "An der Schleppbahn"



Umgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Stadt Hilchenbach Nr.27 "An der Schleppbahn"-1.Änderung-

Umgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Stadt Hilchenbach Nr.20 "Erholungsgebiet Stahlberg"- 2. Änderung -

Bereich des Bebauungsplanes Nr. 27 "An der Schleppbahn"-1.Änderung -der zugleich auch eine Änderung des Bebauungsplanes Nr.20 "Erholungsgebiet Stahlberg"- 2. Änderung ist.