A. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 2, 5 und 7 BBauG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 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 Gestaltungsvorschriften.

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 und gesundheitliche 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 sowie für sportliche Zwecke.
Ziffer 6: Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 BauN VO sind nicht zugelassen.

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

Baugrenzen

nicht überbaubare Grundstücksflächen

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind:
Sichtflächen, in deren Bereich bauliche Anlagen, Anpflanzungen und Sichthindernisse jeder Art nur bis zur Höhe von 0,60 m über Fahrbahnrand errichtet werden dürfen.

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 — Geschoßflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

O — offene Bauweise

E — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

E max 2 WE / D max 4 WE — 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.

360,47

Straßenbegrenzungslinie
Flächen für Aufschüttungen und Abtragungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
Gehweg
Höhenpunkt über NN
Fahrbahn
Schrammbord
Straßenbegrenzungslinie
} Verkehrsfläche

P — Parkplatz

Fußweg

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der überbaubaren Flächen der Parzelle 565 sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen

private Grünfläche mit der Zweckbestimmung:

a) das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BBauG

Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nördlich und südlich des befahrbaren Wohnweges darf max. 0,60 m hoch sein.

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

Flächen für die Landwirtschaft

Die Versorgungsleitungen an der Straße "An der Schleppbahn" sind unterirdisch zu führen, ansonsten bleibt es bei dem bereits bestehenden Freileitungsnetz in gemischter Bauweise (Dachständer und Holzmaste).

B. Nachrichtlich übernommene Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 81 Abs. 1 und 3 BauO NW

SD — Nur Satteldach zulässig
Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauN VO können ausnahmsweise mit Flachdach errichtet werden.

Anbauten an zweigeschossigen Gebäuden können bis zur Höhe des 1. Vollgeschosses mit Flachdach errichtet werden.

25°-38° — Zulässige Dachneigung

Hauptfirstrichtung zwingend

TH 3,50 / 6,00 — Traufhöhe
bergseitig max. 3,50 m ab OK (Oberkante) Gehweg
talseitig max. 6,00 m ab OK (Oberkante) natürlicher vorhandener Geländeoberkante

siehe Profilskizze

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.

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

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

Dachflächengleiche Solarzellen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig.

Die zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen nördlich und südlich liegenden Flächen im Bereich des befahrbaren Wohnweges dürfen nur mit einer Hecke von max. 0,60 m Höhe eingefriedigt werden.
Die zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen entlang des Fußweges und nördlich der Straße "An der Schleppbahn" liegenden Flächen dürfen nur mit einem Holz- oder Maschendrahtzaun in Verbindung mit einer Hecke von höchstens 0,60 m Höhe eingefriedigt werden.
Für die übrigen Bereiche dürfen die zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen liegenden Flächen nur mit einer Mauer, einem Holzzaun oder Maschendrahtzaun in Verbindung mit einer Hecke von höchstens 0,80 m Höhe eingefriedigt werden. Im Bereich der Sichtflächen hat die dort getroffene Festsetzung Vorrang.

Siehe Satzung der Stadt Hilchenbach über örtliche Bauvorschriften für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „An der Schleppbahn" vom: 4. Juni 1987

C. Sonstige Darstellung

geplante Grundstücksgrenzen

vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzsteinen

137 — vorhandene Gebäude, mit Angabe der Hausnummer

Bachlauf offen

Bachlauf verrohrt

360 — Höhenlinie mit Höhenangabe über NN

z.B. R = 300 — Radius (in Meter)

z.B. A = 100 — Klothoide (in Meter)

abgesenkter Bordstein

Stützmauer vorhanden

OD = Ortsdurchfahrtgrenze

Böschung

Flächen die im Auf- oder Abtrag angeglichen werden

D. Inkrafttreten gemäß § 12 BBauG

So. 1. Änd.

Diese Bebauungsplansatzung und die Gestaltungssatzung werden am Tage nach der ortsüblichen Bekanntmachung ihrer Genehmigung sowie Ort und Zeit ihrer öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Plan gemäß den bei der Genehmigung des RP. am 18. März 1987 gemachten Maßgaben und Auflagen geändert.

Stadt Hilchenbach — 601 Bauordng.

Bebauungsplan: Nr. 27 „An der Schleppbahn"

Satzung vom: 4. Juni 1987
Stand: 17. November 1986 — Maßstab: M 1:500

Gemarkung: Müsen — Flur: 3 und 8