## A. Festsetzung nach § 9 Abs. 1, 4 und 7 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1, 4 und 5 BauO NW

Grenze des raumlichen Geltungsbereiches des qualifizierten Bebauungsplanes der Stadt Hilchenbach Nr. 48 "Rummelers Wiesen/Am Bocherich" gemäß § 30 Abs. 1 BauGB

Abgrenzung des raumlichen Geltungsbereichs des vereinfachten Anschluß-Bebauungsplanes der Stadt Hilchenbach Nr. 49 "Rummelers Wiesen/Am Bocherich" gemäß § 30 Abs. 2 BauGB

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

**MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO

Zulassig sind:

1. Wohngebaude
2. Geschafts- und Burogebaude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen fur Verwaltungen sowie fur kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe

Unzulassig sind

1. Tankstellen
2. Vergnugungsstatten

**MI$_1$** Nutzungseingeschranktes Mischgebiet gem. § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 7 und 10 BauNVO

Zulassig sind

1. Wohnungen ab dem 1. Obergeschoß
2. Geschafts- und Burogebaude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen fur Verwaltungen sowie fur kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen

Unzulassig sind:

1. Wohngebaude
2. Wohnungen im erdgeschossigen Bereich
3. Vergnugungsstatten

**GE** Nutzungseingeschranktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 7 BauNVO

Zulassig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhauser, Lagerplatze und offentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich storen
2. Geschafts-, Buro- und Verwaltungsgebaude
3. Tankstellen
4. Anlagen fur sportliche Zwecke

Ausnahmsweise sind zugelassen:

1. Wohnungen fur Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie fur Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebereich zugeordnet und ihm gegenuber in Grundflache und Baumasse untergeordnet sind
2. Anlagen fur kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Unzulassig sind:

1. Wohnungen im erdgeschossigen Bereich
2. Vergnugungsstatten

**GE$_1$** Nutzungseingeschranktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 7 und 10 BauNVO

Zulassig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhauser, Lagerplatze und offentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich storen
2. Geschafts-, Buro- und Verwaltungsgebaude
3. Tankstellen
4. Anlagen fur sportliche Zwecke
5. Angemessene Erweiterungen, Anderungen und Erneuerungen der bestehenden Schreinerei Bensberg, Hauptstr. 70 sind im Rahmen des Bestandsschutzes auf der Grundlage des der Begrundung zum Bebauungsplan beigefugten Schallschutzgutachtens zulassig

Ausnahmsweise sind zugelassen:

1. Wohnungen fur Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie fur Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebereich zugeordnet und ihm gegenuber in Grundflache und Baumasse untergeordnet sind
2. Anlagen fur kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Unzulassig sind:

1. Wohnungen im erdgeschossigen Bereich
2. Vergnugungsstatten

Flachen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Sichtflachen, in deren Bereich bauliche Anlagen, Anpflanzungen und Sichthindernisse jeder Art nur bis zur Höhe von 0,60 m uber Fahrbahnrand errichtet werden durfen.

Baugrenze

| MI | GE |
|---|---|

Uberbaubare Grundstucksflache. Baukorper einschließlich Anbauten durfen eine Grundflache von max. 1750 m² nicht uberschreiten

Nicht uberbaubare Grundstucksflache

Entlang der Profilbegrenzungen der vorhandenen Gewässer sind beidseitig bis zu einem Abstand von 5,00 m bauliche Anlagen und Nebenanlagen jeder Art unzulassig

II — **Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze**

o — **offene Bauweise**

g — **geschlossene Bauweise**

z.B. 0,8 — Grundflachenzahl (GRZ)

z.B. (2,4) — Geschoßflachenzahl (GFZ)

z.B. $TH_{max}$ 345,50m — maximale Traufhöhe in Meter uber NN (Normal Null)

z.B. $OKF_{max}$ 339,00m — **Oberkante Fußboden maximal in Meter über NN (Normal Null)**

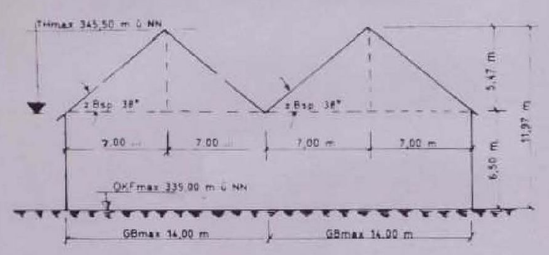
z.B. $GB_{max}$ 14,00 m — **Giebelbreite maximal in Meter ( § 16 BauNVO**

↳ Mangel d. Gestaltungsteil: fehlende Rechtsgrundlage

Mangel: Unvereinbarkeit der verschiedenen Gliederungen mit § 1(7) BauNVO (MI$_1$, GE$_1$, GE$_2$)

Mangel: Abwägung – Ausgleichsdefizit

**Profilskizze**




Straßenbegrenzungslinie
Schrammbord
z.B. 334,00 — Fahrbahn Hohenpunkt in Meter uber NN
Gehweg
Boschung, soweit sie zur Herstellung des Straßenkorpers erforderlich ist
Straßenbegrenzungslinie
— Verkehrsflache

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flachen zugunsten der Anlagen sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen

**Pr** Private Grunflache mit der Zweckbestimmung

Umgrenzung von Flachen zum Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Baumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.

In den Bereichen, wo die Festsetzung "Umgrenzung von Flachen zum Anpflanzen von Baumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen" bis die offentliche Verkehrsflache (Planstraße) angrenzt sind Zu- und Abfahrten sowie Stellplatze auf maximal 1/3 der Frontlange der Baugrundstucke zur Straße zulassig

**Pr. GE$_1$** Private Grünfläche, die den gewerblichen Bauflächen auf den Grundstücken des GE$_1$ Gebietes zugeordnet ist.

**1** — **Pflanzfläche mit der Zweckbestimmung:**

**1.** — **Maßnahme gemäß der Sollbewertung der Begründung (siehe nebenstehende Tabellen)**

vorhandenes Gewässer ( Rothenbach ) mit Fließrichtung

Fläche für Versorgungseinrichtungen mit der Zweckbestimmung:

Elektrizität

## B. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 Abs. 1, 4 und 5 BauO NW

**SD** In den mit "SD" bezeichneten Bereichen sind außer symmetrischen Satteldachern mit der entsprechend festgesetzten Dachneigung ausnahmsweise Flachdach- und Sonderbauformen, wie z. B. Kuppeln oder Sheddach zulassig

Als Dacheindeckung sind nur Naturschiefer, schieferfarbener Kunstschiefer und sonstige Bedachungsmaterial in den Farben RAL 7009 oder dunkler zulassig.

Flachdacher und Sonderdachformen sind von dieser Vorschrift freigestellt.

zulassige Dachneigung **z.B. 24° – 38°**

Außenfassaden außer Attika, Gesims und konstruktiven Teilen wie Stützen etc. sind nur in weißen, grauen oder beigen Farbtonen zulassig.

Weiß in den Farbtonen RAL 9018 oder heller
Grau in den Farbtonen RAL 7035 oder heller
Beige in den Farbtonen RAL 1001 oder heller

Werbeanlagen sind bis auf Sammelwerbeanlagen nur an der Statte der Leistung zulassig. Auskragende Werbeanlagen (Ausleger) sind ausnahmsweise nur zulassig, wenn sie eine Große von 1,5 m² nicht uberschreiten. Buntlichtwerbeanlagen sind nur ausnahmsweise zulassig. Wechsellicht-Laufschrift -Laserwerbeanlagen sind nicht zulassig. Freistehende Werbeanlagen sind nur ausnahmsweise zulassig.

## C. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

**RRB** Regenrückhaltebecken ( nach § 58 Abs. 2 LWG )

Staukanal ( nach § 58 Abs. 2 LWG )

Brückenbauwerk ( nach § 99 LWG )

Öffnung Brumbach ( nach § 31 WHG )
**Aufweitung Rothenbach**
**Gewässerraumlinie**

## D. Sonstige Darstellungen

Vorhandene Grundstucksgrenzen mit Grenzsteinen

vorgeschlagene neue Grundstucksgrenzen

vorhandene Gebaude mit Hausnummer

Boschung

Flache angleichen

mogliche Zufahrt zu den Hofgrundstucken GE/MI Gebiet

**E** — **Erhaltenswertes Objekt**

Stützmauer (vorhanden)

E. Hinweis

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/1261; Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ( § 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Der Landschaftspflegerische Begleitplan/Umweltverträglichkeitsprüfung vom Sept. 1997 sowie das schalltechnische Gutachten vom 31. Mai 1995 sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
Dem Bebauungsplan ist eine Begründung gem. § 9 Abs. 8 beigefügt.

## F. Inkrafttreten

Diese Bebauungsplansatzung tritt am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ihrer Genehmigung sowie Ort und Zeit ihrer offentlichen Auslegung in Kraft.

Plan Satzungsbeschluß
Plan der eingeschränkten Offenlegung

Pflanzenzusammenstellung der Pflanzflächen:

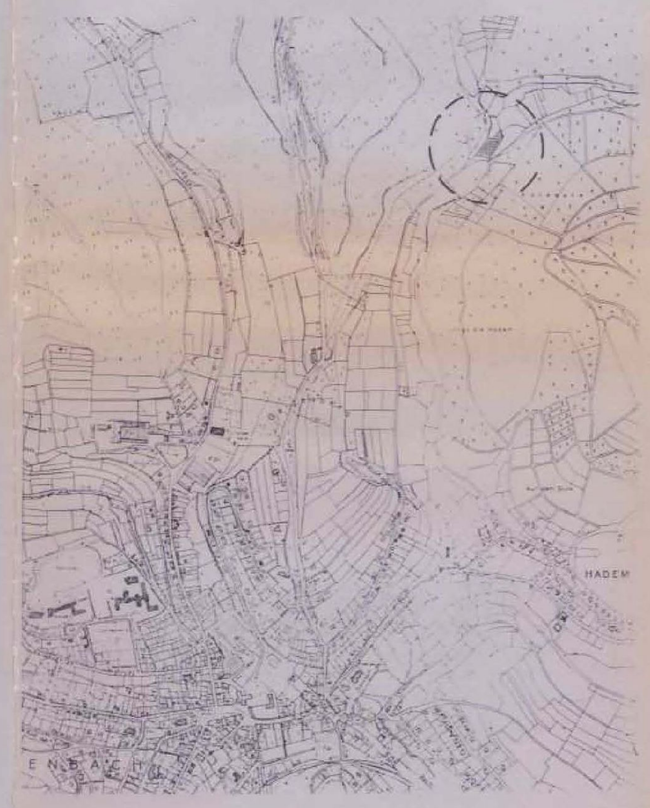
| Pflanzflächen-Nummer | Artname | Anzahl | Ausführung |
|---|---|---|---|
| 1 | **Sichtschutz- und Puffergehölz** | | |
| | Bergahorn - Acer pseudoplatanus | 4 | 14/16 STU mit Ballen (m.B.) |
| | Prunus padus - Traubenkirsche | 10 | Str. 2 xv 100-150 cm |
| | Faulbaum - Rhamnus frangula | 18 | Str. 2 xv 100-150 cm |
| | Schwarzerle - Alnus glutinosa | | 250/300 cm m.B. |
| | Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus | 14 | Str. 2 xv 60-100 cm |
| 2 | **Bachbegleitender Gehölzstreifen** | | |
| | Schwarzerle - Alnus glutinosa | je 5 | 250/300 cm m.B. Die Erlen sind wie im Bepflanzungsplan dargestellt truppweise entlang des Rothenbaches zu pflanzen. |
| 3 | **Bachbegleitender Gehölzstreifen** | | |
| | Esche - Fraxinus excelsior | 2 | Hei 2 xv 150-200 cm m.B. sind alternierend zu den Schwarzerlen (Nr. 2) zu pflanzen. |
| 4 | **Sichtschutzgehölz** | | |
| | Eingriffeliger Weißdorn - C. monogyna | 3 | Str. 2 xv 60-100 cm |
| | Schwarzer Holunder - Sambucus nigra | 3 | Str. 2 xv 100-150 cm |
| | Esche - Fraxinus excelsior | 2 | Hei 2 xv 150-200 cm m.B. |
| 6 | **Einreihige Hecke** | | |
| | Roter Holunder - Sambucus racemosa | 5 | Str. 2 xv 100-150 cm |
| | Haselnuß - corylus avellana | 5 | Str. 2 xv 100-150 cm |
| | Hundarose - Rosa canina | 10 | Str. 2 xv 60-100 cm |
| | Wildrose - R. rubiginosa | 10 | Str. 2 xv 60-100 cm |
| | Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus | 5 | Str. 2 xv 60-100 cm |
| 7 | Flutrasen | | |

| | Massnahme | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Ufergehölzsaum | | | |
| 2. | Flutrasen | | | |
| 3. | Ufergehölzsaum | | | |
| 4. | Flutrasen | | | |
| 5. | Heckenpflanzung | | | |
| 6. * | ~~Neuanlage Überflutungsfl. Teich bzw. Tümpelanl.~~ | | | |
| 7. * | ~~Sichtschutz- Puffergehölz~~ | | | |
| 8. | Heckenschutzpflanzung | | | |
| 9. | einh. Bäume und Sträucher | | | |
| 10. | einh. Bäume und Sträucher | | | |
| 11. | einh. Bäume und Sträucher | | | |
| 12. | Sichtschutz Puffergehölz | | | |
| 13. | Sichtschutzgehölz | | | |
| | | | | |

**Zuordnung:**

Die Ausgleichsmassnahmen innerhalb des Plangebietes werden vollständig dem Eingriff durch Überbauung /Versiegelung im nutzungseingeschränkten Gewerbegebiet zugeordnet.

Der Eingriff durch die Strasse wird durch teilweisen Rückgriff auf den "Pool" der Stadt Hilchenbach - Freistellen von Fichten auf dem Grundstück Gemarkung Hilchenbach, Flur 6, Flurstück 42 (gemäß den Schreiben des Kreises Siegen-Wittgenstein vom 16. Jan. und 7. Febr. 1997 - in Hohe von 5.270 Punkten ausgeglichen.




Plan der Offenlegung
Plan Beteiligung der Träger öffentl. Belange

# Übersicht:




– Umgrenzung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 48 "Rümmlers Wiese/Bocherich"

Umgrenzung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 49 "Rümmlers Wiese/Bocherich"