P r a e a m b e l :

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S.666/SGV. NW. 2023)

der §§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 479),

des § 10 des BauGB in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S.2141)

der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 1995 GV.NW. S. 218/SGV.NW 202 Ergänzung Stand 1. Juli 1995

hat der Rat der Stadt Hilchenbach in der Sitzung am 27. Mai 1998 den Bebauungsplan und die Gestaltungsfestsetzungen als Satzung beschlossen.

Die Begründung vom 12. März 1998 ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Hilchenbach, den 16. Juli 1998

Der Stadtdirektor

gez. Beil L.S.
Beil

Aufstellungsbeschluß:

Der Rat der Stadt Hilchenbach hat am 24. Februar 1993 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 17. Mai 1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Hilchenbach, den 16. Juli 1998

Der Stadtdirektor

gez. Beil L.S.
Beil

Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung:

Der Rat der Stadt Hilchenbach hat in der Sitzung am 24. Februar 1998 gemäß § 3 BauGB die Beteiligung der Bürger in Form öffentlicher Versammlung beschlossen.

Die Einladung zur Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 17. Mai 1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 2. Juni 1993 angehört.

Hilchenbach, den 16. Juli 1998

Der Stadtdirektor

gez. Beil L.S.
Beil

Geometrische Übereinstimmung:

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1991 (BGBl. I S. 58).

Stand:

Beschluß der öffentlichen Auslegung:

Der Rat der Stadt Hilchenbach hat am 25. September 1996 die Offenlegung, für [illegible] beschlossen.

Hilchenbach, den 16. Juli 1998

Der Stadtdirektor

gez. Beil L.S.
Beil

Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung haben gemäß Bekanntmachung vom 8. September 1997 in der Zeit vom 15. September 1997 bis einschließlich 17. Oktober 1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hilchenbach, den 16. Juli 1998

Der Stadtdirektor

gez. Beil L.S.
Beil

Beschluß zur erneuten eingeschränkten öffentlichen Auslegung:

Der Rat der Stadt Hilchenbach hat am 25. Februar 1998 die erneute Offenlegung dieses Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Hilchenbach, den 16. Juli 1998

Der Stadtdirektor

gez. Beil L.S.
Beil

Erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung:

Der geänderte Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben gemäß Bekanntmachung vom 9. März 1998 in der Zeit vom 23. März 1998 bis einschließlich 9. April 1998 einschließlich gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Hilchenbach, den 16. Juli 1998

Der Stadtdirektor

gez. Beil L.S.
Beil

Übereinstimmung mit dem Originalplan:

Dieses Kopie stimmt mit dem Original des Bebauungsplanes und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Hilchenbach, den 16. Juli 1998

Der Stadtdirektor

Im Auftrage

gez. Kleber L.S.
Kleber

Inkrafttreten

Die Zustimmung zu dieser Satzung sowie Ort und Zeit der Auslegung wird gemäß § 10 BauGB und § 7 GO in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung vom 26. April 1994 (GV. NW. S. 324/SGV. NW. 2023) am 22. Juni 1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Bekanntmachungsanordnung wurde am 3. Juli 1998 vom Bürgermeister unterzeichnet.

Hilchenbach, den 16. Juli 1998

Der Stadtdirektor

gez. Beil L.S.
Beil



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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des qualifizierten Bebauungsplanes der Stadt Hilchenbach Nr. 48 "Rümmlers Wiesen/Am Bocherich" gemäß § 30 Abs. 1 BauGB
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des vereinfachten Anschluß-Bebauungsplanes der Stadt Hilchenbach Nr. 49 "Rümmlers 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 für die Gestaltungsfestsetzungen.

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

Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe

Unzulässig sind:
1. Tankstellen
2. Vergnügungsstätten

MI, Nutzungseingeschränktes Mischgebiet gem. § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 7 und 10 BauNVO

Zulässig sind:
1. Wohnungen ab dem 1. Obergeschoß
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen

Unzulässig sind:
1. Wohngebäude
2. Wohnungen im erdgeschossigen Bereich
3. Vergnügungsstätten

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

Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise sind zugelassen:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebereich zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Unzulässig sind:
1. Wohnungen im erdgeschossigen Bereich
2. Vergnügungsstätten

GE Nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 7 und 10 BauNVO

Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke
5. Angemessene Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der bestehenden Schreinerei Bensberg, Ruppstr. 26, sind im Rahmen des Bestandsschutzes auf der Grundlage des der Begründung zum Bebauungsplan beigefügten Schallschutzgutachtens zulässig.

Ausnahmsweise sind zugelassen:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebereich zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Unzulässig sind:
1. Wohnungen im erdgeschossigen Bereich
2. Vergnügungsstätten

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

Baugrenze

MI GE Überbaubare Grundstücksfläche. Baukörper einschließlich Anbauten dürfen eine Grundfläche von max. 1750 m² nicht überschreiten

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Entlang der Profilbegrenzungen der vorhandenen Gewässer sind beidseitig bis zu einem Abstand von 3,00 m bauliche Anlagen und Nebenanlagen jeder Art unzulässig.

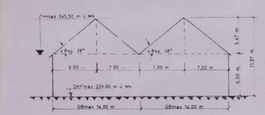
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
o offene Bauweise
g geschlossene Bauweise

z B 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
z B (2,0) Geschoßflächenzahl (GFZ)
z B TH max 345,50 m maximale Traufhöhe in Meter über NN (Normal Null)
z B OKF max 339,00 m Oberkante Fußboden maximal in Meter über NN (Normal Null)
z B GB max 14,00 m Giebelbreite maximal in Meter (§ 16 BauNVO

Mangel: Unterschreitung der vorgeschriebenen Abstandsflächen nach § 6 (2) BauNVO (GE1, GE2, GE3)

Mangel: Abstands - Ausgleichsfläche

Profilskizze



Straßenbegrenzungslinie
Schrammbord
z B 334,00 Fahrbahn Höhenpunkt in Meter über NN
Gehweg Verkehrsfläche
Böschung soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich ist.
Straßenbegrenzungslinie

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

Pr Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.

In den Bereichen, wo die Festsetzung Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraßen) angrenzt sind Zu- und Abfahrten sowie Stellplätze auf maximal 1/3 der Frontlänge der Baugrundstücke zur Straße zulässig.

Pr. GE1 Private Grünfläche, die den gewerblichen Bauflächen auf den Grundstücken des GE1 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 Satteldächern mit der entsprechenden tiefgezogenen Dachneigung auszuführende Flachdach- und Sonderbauformen, wie z. B. Krüppelwalm- oder Sheddach zulässig.

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

Flachdächer und Sonderdachformen sind von dieser Vorschrift freigestellt.

zulässige Dachneigung z.B. 24° - 38°

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

Weiß in den Farbtönen RAL 9010 oder heller
Grau in den Farbtönen RAL 7035 oder heller
Beige in den Farbtönen RAL 1001 oder heller

Weißanlagen sind bis auf Sammelverbauanlagen nur an der Stelle der Lesung zulässig. Auskragende Werbanlagen (Ausleger) sind ausnahmsweise nur zulässig, wenn sie eine Größe von 1,5 m² nicht überschreiten. Buntlichtverbauanlagen sind nur ausnahmsweise zulässig. Wechsellicht-Laufschrift-Laserverbauanlagen sind nicht zulässig. Freistehende Werbanlagen sind nur ausnahmsweise zulässig.

C. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

RRB Regenrückhaltebecken (nach § 58 Abs. 2 LWG)

Stauanal (nach § 58 Abs. 2 LWG)

Brückenbauwerk (nach § 99 LWG)

Öffnung Brunbach (nach § 31 WHG)
Aufweitung Rothenbach
Gewässerraumlinie

D. Sonstige Darstellungen

Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzsteinen

vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude mit Hausnummer

Böschung

Fläche angleichen

mögliche Zufahrt zu den Hofgrundstücken 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 Verfärbungen und Vertiefungen 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 den westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/1261, Fax 02761/2446) 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 öffentlichen Auslegung in Kraft.

Pflanzenzusammenstellung der Pflanzflächen:

Pflanz-flächen-Nummer	Artname	An-zahl	Ausführung
1	Stieleiche- und Puffergehölz Hainbuche - Carpinus betulus Feldahorn - Acer campestre Faulbaum - Rhamnus frangula Salweide - Salix caprea Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus	4 15 68 14	140/4 STU mit Ballen (m.B.) Str. 2 vv 100-150 cm Str. 2 vv 100-150 cm 150/200 cm m.B. Str. 2 vv 60-100 cm
2	Buchdegleitender Gehölzstreifen Schwarzerle - Alnus glutinosa	je 5	150/200 cm m.B. Die Erlen sind nur in Bepflanzungsplan dargestellt (Ingrowein erfolg des Buchenbaues in pflanzen.
3	Buchdegleitender Gehölzstreifen Esche - Fraxinus excelsior	2	Hei 2 vv 150-200 cm m.B. auf dem Wall
4	Stieleichenpflanzung Stieleiche - Quercus robur - C. monogyna Hainbuche - Carpinus betulus eigen. Esche - Fraxinus excelsior	3 3 2	Str. 2 vv 60-100 cm Str. 2 vv 100-150 cm Hei 2 vv 150-200 cm m.B.
6	Einreihige Hecke Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum Haselnuß - Corylus avellana Heckenrose - Rosa canina Schlehe - Prunus spinosa Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus	5 5 10 5 5	Str. 2 vv 60-100 cm Str. 2 vv 100-150 cm Str. 2 vv 60-100 cm Str. 2 vv 100-150 cm Str. 2 vv 60-100 cm
7	Flutrasen		

	Massnahme
1.	Ufergehölzsaum
2.	Flutrasen
3.	Ufergehölzsaum
4.	Flutrasen
5.	Heckenpflanzung
6. *	Nutzungs-Überflutungsmulde 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 Pufferghölz
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 Höhe von 5.270 Punkten ausgeglichen



Plan der Offenlegung
Plan Beteiligung der Träger öffentl. Belange

Stadt Hilchenbach

Bebauungsplan Nr. 48
"Rümmelers Wiesen/Am Bocherich"
(qualifiziertes Verfahren)
Satzung vom : 27. Mai 1998
Maßst.1: 500

Stand: 13. März '98

Gem. Müsen Flur 11+13

Plan Satzungsbeschluß
Plan der eingeschränkten Offenlegung

ursprüngliche Gebietsumbegrenzung 19.02.2002 (ABS Dörner)