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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Stadt Hilchenbach Nr. 54 " Unterm Stelmel I ".

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

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.

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauN VO

Nicht überbaubare Grundstücksflächen.
Nebenanlagen gemäß § 14 BauN VO sind nur ausnahmsweise zulässig.
Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
Auf den Baugrundstücken ist ohne zeichnerische Festsetzung für Bepflanzung als Ausgleich für die bauliche Nutzung, ein Anteil von mindestens 20 % der Grundstücksfläche mit Standortgerechter und heimischer Vegetation zu pflanzen (Gehölzeauswahl, siehe Erläuterungstext). Die Vegetation ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

(1,2) Geschoßflächenzahl (GFZ)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.
die ausnahmsweise um ein Vollgeschoß überschritten werden darf, wenn durch die Hanglage bedingt das Kellergeschoß bzw. Untergeschoß auf die Zahl der Vollgeschosse mit angerechnet werden muß.

ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Pro Einzelhaus sind max 3 Wohneinheiten, pro Doppelhaus max 4 Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte 2 Wohneinheiten.

max. TH 3,50 ´6,50m bergseitig 3,50 m. talseitig 6,50 m ab Oberkante (OK) natürlicher Geländeoberfläche
Die festgesetzte talseitige Traufhöhe darf ausnahmsweise um 1,00 m überschritten werden, wenn dies durch die Hanglage bedingt ist und die festgesetzte bergseitige Traufhöhe eingehalten wird.

Fußweg

Straßenbegrenzungslinie
Schrammbord
Fahrbahn mit Höhenangaben in " m " über NN
Gehweg
Böschung, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich ist

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
gemischte Verkehrsfläche (Fahrzeug- u.d Fußgängerverkehr) mit Höhenangaben in " m " über NN

Parkplätze in Längsaufstellung

Für alle zeichnerisch nicht dargestellten Versorgungsleitungen wird hinsichtlich der Führung dieser Leitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt:
Die Führung von Versorgungsleitungen wie Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen ist nur unterirdisch zulässig.

Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung (Rigolen- und Muldensystem) § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 51 a Abs. 3 LWG

KV Versorgungsanlage EW Siegerland (unterirdisch)

Hauptwasserleitung unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie zugunsten der Anlieger.

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsunternehmen

Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität

Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB) i.V.m.

Öf. Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung

Pr. Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung:

a) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (standortgerechte bodenständige Laubgehölze).

b) Fläche zum Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

zu erhaltener Baum gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

anzupflanzender Baum gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Priv. Grünfläche	A	zugeordnete Grundstücke	1	14
Priv. Grünfläche	B	zugeordnete Grundstücke	15	28
Priv. Grünfläche	C	zugeordnete Grundstücke	29	38

G_{1-5} zu erhaltende Gehölzgruppe mit Angabe der Vegetation

1 frische Weideparzelle mit Pappelkultur
2 Traubeneichen - Altgehölzbestand
3 Feldgehölz mit einheimischen Arten
4 Birkengehölz am geteerten Wirtschaftsweg
5 Baumgruppe an nicht befestigtem Wirtschaftsweg, neben Hausgarten

GN zu erweiternde Gehölzgruppe unter Erhalt der vorhandenen Vegetation

1-12 Pflanzflächennummer mit Angabe der Maßnahme

Pflanzflächen-Nummer	Artname	Anzahl	Ausführung
1	Sichtschutzgehölz - Ergänzungspflanzung innerhalb bestehender Gehölzgruppe 1		
	Stieleiche - Quercus robur	15	14/16 STU mit Ballen (m.B.)
	Rotbuche - Fagus sylvatica	30	Hei 2 xv 60-100 cm
	Traubenkirche - Prunus padus	5	Str. 2 xv 100-150 cm
	Faulbaum - Rhamnus frangula	10	Str. 2 xv 100-150 cm
	Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus	10	Str. 2 xv 60-100 cm
	Hundsrose - Rosa canina	15	Jungpflanzen
2	Erganzungspflanzung innerhalb bestehender Gehölzgruppe 2		
	Traubeneiche - Quercus petraea	5	14/14 STU m.B.
3	Erganzungspflanzung Birkenreihe		
	Hasel - Corylus avellana	10	Str. 2 xv 60-100 cm
	Faulbaum - Rhamnus frangula	10	Str. 2 xv 60-100cm
4	Erganzungspflanzung innerhalb bestehender Gehölzgruppe 3 tlw.		
	Faulbaum - Rhamnus frangula	5	Str. 2 xv 100-150 cm
	Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus	5	Str. 2 xv 60-100 cm
5	Sichtschutzgehölz - Feldhecke		
	Traubeneiche - Quercus petraea	5	14/16 STU mit Ballen (m.B.)
	Traubenkirsche - Prunus padus	5	Str. 2 xv 100-150 cm
	Roter Holunder - Sambucus racemosa	10	Str. 2 xv 100-150 cm
	Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus	10	Str. 2 xv 60-100 cm
	Hasel - Corylus avellana	10	Str. 2 xv 60-100 cm
6	Sichtschutzgehölz		
	Birke - Betula pendula	5	14/16 STU m.B.
	Schwarzer Holunder - Sambucus nigra	15	Str. 2 xv 100-150 cm
	Traubenkirschen - Prunus padus	5	Str. 2 xv 100- 150 cm
	Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus	20	Str. 2xv 60-100 cm
	Schlehe - Prunus spinosa	3	Heister 2 xv, 60-100 cm
7	Grünfläche - Gehölzfläche (neben bestehender Gehölzgruppe 5)	4	14/16 STU (m.B.)
	Bergahorn - Acer pseudoplatanus	10	Str. 2 xv 100-150 cm
	Prunus padus - Traubenkirche	5	Str. 2 xv 100-150 cm
	Faulbaum - Rhamnus frangula	5	Hei. 2 xv 125-150 cm
	Hainbuche - Carpinus betulus	5	Hei. 2 xv 100-150 cm
	Salweide - Salix caprea	5	Hei. 2 xv 60-100 cm
	Zitterpappel - Populus tremula		
8	Erganzungspflanzung Streuobst		
	Obstgehölze wie Apfel, Pflaume, Birne	15	Hochstämme alter Obstbaumsorten
9	Erganzungspflanzung - Streuobstwiese		
	Obstgehölze wie Apfel, Pflaume, Birne	je 3	Hochstämme alter Obstbaumsorten
10	Erganzungspflanzung innerhalb bestehender Gehölzgruppe 3		
	Faulbaum - Rhamnus frangula	5	Str. 2 xv 100-150 cm
	Roter Holunder - Sambucus racemosa	5	Str. 2xv 100-150 cm
	Bergahorn - Acer pseudoplatanus	5	14/16 STU m.B.
11	Sichtschutzgehölz - 1 reihige Hecke		
	Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus	15	Str. 2 xv 100-150 cm
	Schwarzer Holunder - Sambucus nigra	15	Str. 2 xv 100-150 cm
	Hundsrose - Rosa canina	15	Str. 2 xv 100-150 cm
12	Waldrandflache		
	Aus den folgenden Arten ist wie in der Anlage zeichnerisch dargestellt ein gestufter Waldrand zu entwickeln:		
	Traubeneiche - Quercus petreae	5	14/16 STU m.B.
	Stieleiche - Quercus robur	5	14/16 STU m.B.
	Hainbuche - Carpinus betulus	2	14/16 STU m.B.
	Feldahorn - Acer pseudoplatanus	2	14/16 STU m.B.
	Esche - Fraxinus exelsior	5	Hei. 2 xv 60-100 cm
	Schwarzer Holunder - Sambucus nigra	15	Str. 2 xv 100-150 cm
	Faulbaum - Rhamnus frangula	15	Str. 2 xv 100-150 cm
	Hasel - Corylus avellana	15	Str. 2 xv 100-150 cm

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

SD Bei Wohngebäuden sind nur symetrische Satteldächer zulässig.
Satteldach mit Krüppelwalm kann ausnahmsweise zugelassen werden. Eingeschossige Anbauten sind ausnahmsweise mit Flachdach zulässig. Als Dacheindeckung sind nur Materialien in den Farben grau oder Braun zulässig. Als Grauton ist mindestens RAL 7012 oder dunkler, als Braunton mindestens RAL 8003 oder dunkler zulässig.
Flachdächer und Solarzellen sind nicht an diese Vorschrift gebunden.
Garagen sind allgemein auch mit Flachdach zulässig.

Hauptfirstrichtung zwingend

z.Bsp. 35°-40° zulässige Dachneigung

Dachgauben dürfen in der Länge nur bis zu 1/2 der darunterliegenden Gebäudeaußenwand bemessen werden.
Dachflächengleiche Solarzellen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig.

Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauN VO können ausnahmsweise mit Flachdach errichtet werden. Als Fassadenmaterial werden zugelassen:

1)	Putzfassaden	grau - weiß	RAL 9002 und heller
2)	Klinkerfassaden	kupferbrau.	RAL 8001 und dunkler
3)	Schieferfassaden	basaltgrau	RAL 7012 und dunkler
4)	Holzverkleidung in Naturtönen und Holzhäuser		RAL 8024 und dunkler

C. Sonstige Darstellungen

geplante Grundstücksgrenzen

vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzsteinen

vorhandene Gebäude mit Angabe der Hausnummer

Böschung

D. Inkrafttreten

Diese Bebauungsplansatzung tritt am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit ihrer öffentlichen Auslegung in Kraft.

Bemerkungen

Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB und ein Landschaftspflegerischer Begleitplan Ist- und Soll- Zustand mit der Eingriffs--Ausgleichsbilanzierung beigefügt.

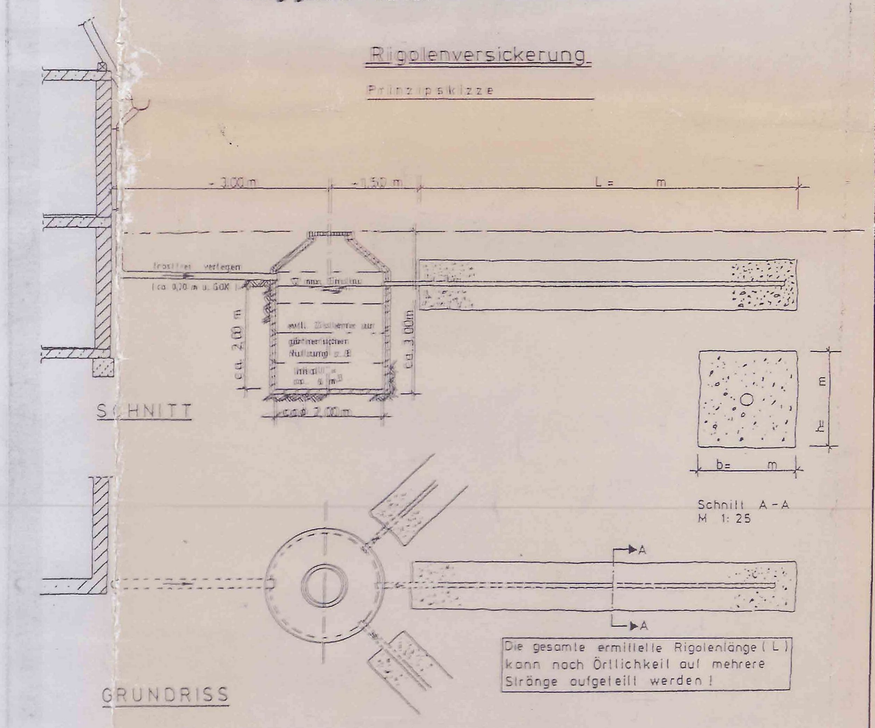
Diesem Bebauungsplan ist ein Bodengutachten hinsichtlich der Versickerung von Oberflächenwasser im Untergrund beigefügt.
Gutachten Dr.-Ing Paul - Gerhard Abel vom 29. September 1995. Siehe hierzu besonders die auf Seite 6 des Gutachtens aufgezeigten Versickerungsmöglichkeiten im Gelände.

Hinweis

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gemäß der Satzung der Stadt Hilchenbach über die Entwässerung von Grundstücken und den Anschluß an die öffentlichen Abwasseranlagen (Abwassersatzung) vor Ort gemäß § 51 a Landeswassergesetz zu versickern oder zu verrieseln.
Die zur NW-Versickerung festges. Fläche darf nicht eingefriedigt werden.
Erforderliche Zufahrten sind je Grundstück in der Summe bis zu max. 9,00 m zulässig.
Die Ausführung muß nach den jeweils anerkannten Regeln der Technik durch Halbschalen oder Verrohrung gesichert werden.

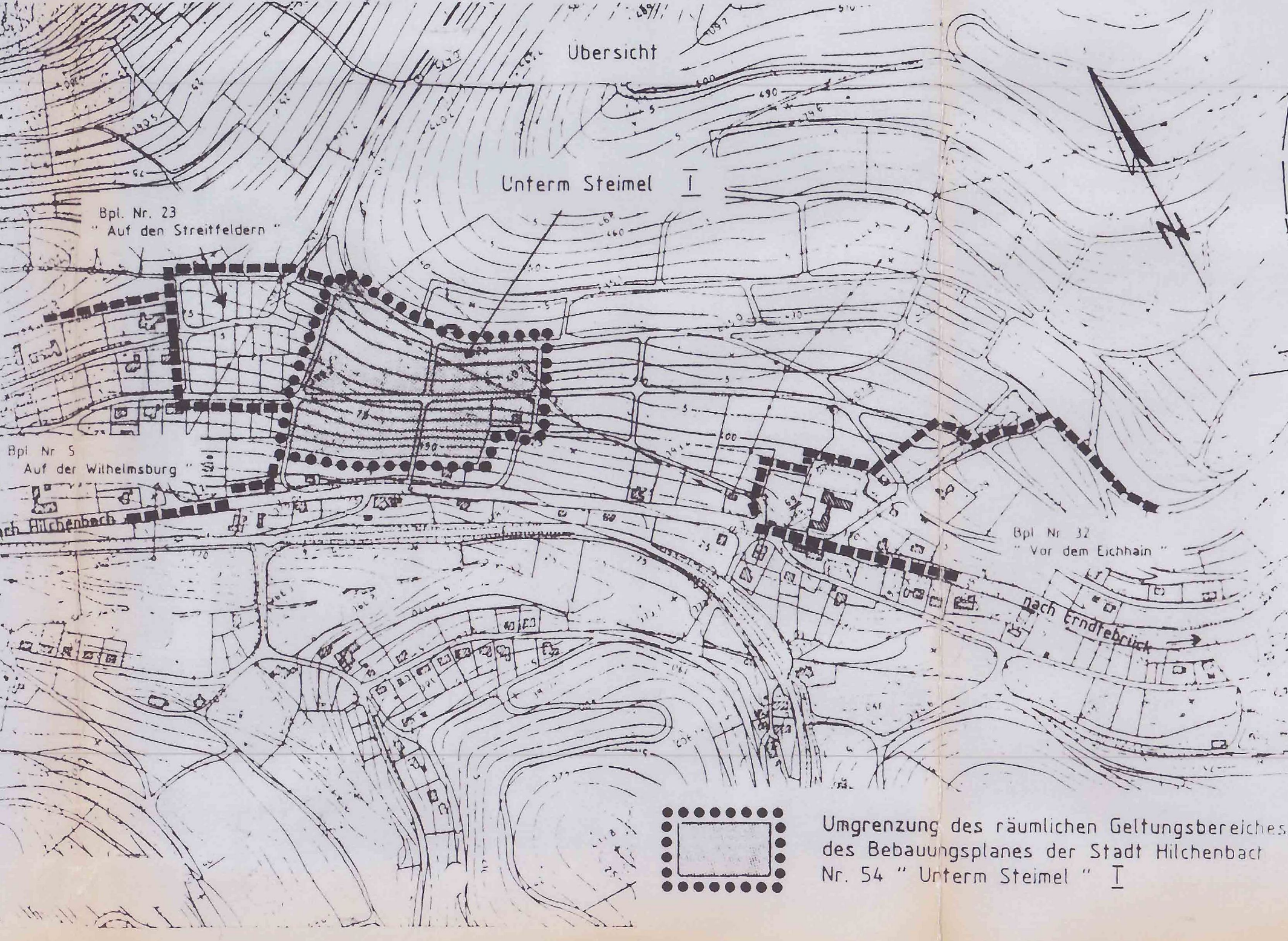
Rigolenversickerung

Prinzipskizze



Plan Beitrittsbeschluß

Plan Satzungsbeschluß



Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Stadt Hilchenbach Nr. 54 " Unterm Steimel " I