PLANZEICHENERKLÄRUNG

WA — Wohnbaufläche

Überbaubare Grundstücksfläche

Fläche für Bahnanlagen

Verkehrsfläche

Baugrenze

Plangebietsgrenze

Maß der baulichen Nutzung

(0.8) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

0.4 — Grundflächenzahl (GRZ)

II — Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze

SD — Satteldach

28—35 — Dachneigung in Grad

THmax — z.B. 4,00/5,00m = mittlere Traufhöhe
max berg- (4,00m) bzw. max talseitig (5,00m)
z.B. 5,00m = mittlere Traufhöhe max 5,00m über natürlicher Geländeoberfläche.

ED — offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zuläßig.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.

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

B E G R Ü N D U N G

zur 5. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Hilchenbach Stadtteile Hilchenbach und Vormwald, Nr. 5 " Auf der Wilhelmsburg "

Der seit dem 23. April 1974 rechtkräftige Bebauungsplan Nr. 5 " Auf der Wilhelmsburg "—Neufassung— setzt im Bereich der Parzellen 64 tlw. und 493 der Flur 1, Gemarkung Vormwald, nichtüberbaubare Grundstücksfläche mit dem Zusatz "von der Bebauung freizuhaltende Gründstücke" fest. Desweiteren ist eine 10 KV — Freileitung mit dem Vermerk " wird beseitigt " dargestellt.
Einer baulichen Nutzung stehen nunmehr, nach der zwischenzeitlich erfolgten Beseitigung besagter Leitung, keine Belange mehr entgegen.
Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung werden gestalterische Festsetzungen aufgenommen, die sich am umliegenden baulichen Bestand orientieren und diesen ebenso berücksichtigen wie die technisch gebotenen Vorraussetzungen zur Errichtung von Solaranlagen. Die unterschiedlichen Festsetzungen bezüglich der max. zul. Traufhöhen im Bereich der Parzelle 64 resultieren aus der unterschiedlichen Festsetzung zur Hauptfirstrichtung in diesem Bereich, die im allgemeinen, der Oertlichkeit entsprechend, parallel zum Hang verläuft. Aufgrund der Topographie sowie des Grundstückszuschnittes ist im Einmündungsbereich zur Vormwalder Straße für einen Einzelbauspiegel auch eine um 90 Grad gedrehte Stellung des Firstes zulässig.
Die Erweiterung, bzw. Neuausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer 20%igen Ausgleichsfläche (hinsichtlich der zu verwendeten Pflanzen wird auf die Broschüre des Kreises Siegen — — Wittgenstein "Landschaftliches Gestalten mit heimischen Gehölzen und Stauden im Kreis Siegen — Wittgenstein" verwiesen) auf den jeweiligen neuen Eingriffsflächen — ohne räumliche Zuordnung — ausgeglichen. Damit soll sowohl den landesplanerischen Vorgaben zur Verdichtung im Bereich vorhandener Bebauung, als auch den wirtschaftlich aktuell gebotenen Belangen Rechnung getragen werden. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit kann die Niederschlagswasserbeseitigung in die vorhandene Kanalisation erfolgen wobei der ortsnahen Versickerung auf den Wohngrundstücken bei Nachweis entsprechender Eignung des Untergrundes der Vorrang eingeräumt werden sollte. Die vorhandene Kanalleitung im Bereich der Parzelle 493 (parallel zur Grundstücksgrenze Parzelle 55 im Abstand von 1,50 m) wird über die Festsetzung eines Leitungsrechtes gesichert.
Denkmalpflegerische Belange werden durch diese Änderung nicht berührt.
Es erfolgt eine vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Hilchenbach, den 05. November 1997
Der Stadtdirektor

gez. Bell L.S.

Bell