P R Ä A M B E L

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Dezember 1974 (GV. NW. 1975 S. 91/SGV. NW. 2o23), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. April 1975 (GV NW. S. 3o4),

der §§ 2 und 1o des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN VO -) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763),

§ 4 der Ersten Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29. November 196o (GV. NW. S. 433/SGV. NW. 231), in der Fassung der Dritten Verordnung zur Änderung der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21. April 197o (GV. NW. S. 299/SGV. NW. 231)

§ 1o3 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 197o (GV NW S. 96, ber. 1971 S. 331/SGV. NW. 232), geändert durch Gesetz vom 15. Juli 1976 (GV. NW. S. 264),

hat der Rat der Stadt Hilchenbach in der Sitzung am 27. September 1978 und am 26. April 1979 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1o "Stadtmitte" - Teilplan B "Marktplatz" - in der sich daraus ergebenden Fassung des Planes und in der Sitzung am 27. September 1978 und am 29. August 1979 die Gestaltungsvorschriften je als Satzung sowie zugleich die Begründung zu dieser Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Hilchenbach, den 14 September 1979

Der Stadtdirektor

gez. Dr. Mahrenholz LS.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 "Stadtmitte" - Teilplan B "Marktplatz" - 2. Änderung -

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, soweit diese nicht schon durch die Farbgebung und Straßenbegrenzungslinien erkennbar ist. Diese Abgrenzung gilt auch für die Gestaltungsvorschriften.

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

MI Mischgebiet gemäß § 6 BauN VO
Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauN VO:

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,
7. Tankstellen.

Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauN VO sind nicht zulässig.

MK Kerngebiet gemäß § 7 BauN VO
Zulässig sind gemäß § 7 Abs. 2 BauN VO:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
7. sonstige Wohnungen ab 1. Obergeschoß.

Von den Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 BauN VO sind allgemein zugelassen

Ziffer 2 : Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen.

GE_1 Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung,
gemäß § 8 BauN VO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauN VO

In den GE_1 - Gebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die durch Luftverunreinigungen und Erschütterungen nicht wesentlich stören. Der von diesen Betrieben und Anlagen ausgehende Geräuschpegel darf an der östlichen Baugrenze des WA-Gebietes westlich der Schützenstraße 55 dB(A) zur Tagzeit und 40 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreiten. Als Nachtzeit gilt die Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr.

Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauN VO:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

Von den Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauN VO sind allgemein zugelassen
Ziffer 1 : Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

GI Industriegebiet mit eingeschränkter Nutzung,
gemäß § 9 BauN VO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauN VO

In dem GI-Gebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die durch Luftverunreinigungen und Erschütterungen nicht erheblich belästigen. Der von diesen Betrieben und Anlagen ausgehende Geräuschpegel darf an der nördlichen Baugrenze der MK-Gebiete südlich der Rothenberger Straße (L 728) 60 dB(A) zur Tagzeit und 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreiten. Als Nachtzeit gilt die Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr.

Zulässig sind gemäß § 9 Abs. 2 BauN VO:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen.

Ausnahmen gemäß § 9 Abs. 3 BauN VO sind nicht zulässig.

WA	MI	MK	GE_1	GI

Überbaubare Grundstücksflächen

Baulinien

Baugrenzen

WA	MI	MK	GE_1	GI

nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauN VO und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

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.

z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. (0,8) Geschoßflächenzahl (GFZ)

z.B. [9,0] Baumassenzahl gemäß § 21 BauN VO

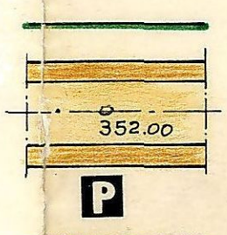
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

z.B. (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend

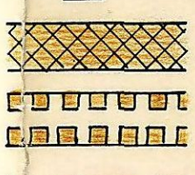
O offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

Straßenbegrenzungslinie

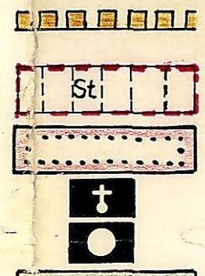


Gehweg
Höhenpunkt
Fahrbahn
Gehweg
öffentlicher Parkplatz
} Verkehrsflächen



Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung:
Fußgängerbereich

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver.- und Entsorgungsunternehmer.



Flächen für private Stellplätze zu Gunsten der Grundstücke Gemarkung Hilchenbach, Flur 15, Nr. 144, 361, 363 und 365.

Flächen für Gemeinbedarf:
a) Kirche
b) Verwaltungsgebäude

Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung:
Parkanlage

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

Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BBauG.

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 6 BBauG

San. Umgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Stadtmitte" (§ 10 Abs. 1 StBauFG)

(E) Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die wegen ihrer geschichtlichen, kunsthistorischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen. (§ 10 Abs. 1 StBauFG)

(D) Anlage, die dem Denkmalschutz unterliegt.

Gebäude, und sonstige bauliche Anlagen, die bei der Durchführung der Sanierung ganz oder teilweise beseitigt werden müssen. (§ 10 Abs. 1 StBauFG)

ND Naturdenkmal (§ 57 Landschaftsgesetz)

Wasserlauf - unterirdisch - mit von Belastungen freizuhaltenden Streifen.

Wasserlauf - oberirdisch -

C. Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW

SD Satteldach

Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauN VO können ausnahmsweise mit Flachdach errichtet werden.
Anbauten an der Rückseite zwei- und mehrgeschossiger Gebäude können bis zur Höhe des 1. Vollgeschosses mit Flachdach errichtet werden.

z.B. $45^0 - 50^0$ zulässige Dachneigung

Hauptfirstrichtung zwingend

z.B. TH 9,00 höchstzulässige Traufhöhe über der festgesetzten Straßenhöhe in Metern

FD Flachdach

Die Satzung über örtliche Bauvorschriften der Stadt Hilchenbach für den Bereich "Stadtmitte" (Neufassung) vom 19 Dezember 1978 **bleibt unberührt.**

D. Sonstige Darstellungen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzsteinen



Vorhandene Gebäude mit Angabe der Geschoßzahl

Durchgang, Durchfahrt, Unterführung

Treppe

· 353,42 Höhenpunkt über NN

· 355,74 festgesetzte Straßenhöhe über NN

Stützmauer

Böschung

E. Inkrafttreten gemäß § 12 BBauG

Diese Satzung wird am Tage nach der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Zugleich treten die entgegenstehenden Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes Nr. 10 "Stadtmitte", Teilplan B "Marktplatz" vom **29. August 1973**, zuletzt geändert durch die Satzung zur 1. Änderung vom **29 August 1973**, außer Kraft.

BEITRITTSBESCHLUSS

Der in der Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten Gießen vom 07.07.1972 - Az.: 33.21 - 2.4 - 128/78 enthaltenen Maßgabe ist der Rat der Stadt Hilchenbach durch Beschluß vom 24.04.1979 beigetreten.

Hilchenbach, den 14. September 1979

Der Stadtdirektor

gez. Dr. Mahrenholz

LS.

BEITRITTSBESCHLUSS

Der in der Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten Gießen vom 07.07.1972 - Az.: 33.21 - 2.4 - 128/78 enthaltenen Maßgabe ist der Rat der Stadt Hilchenbach durch Beschluß vom 29.08.1979 beigetreten.

Hilchenbach, den 14. September 1979

Der Stadtdirektor

gez. Dr. Mahrenholz

LS.