P r ä a m b e l :

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV. NW. S. 475/SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Oktober 1987 (GV. NW. 342),

der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN VO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763), geändert am 19. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2665),

des § 86 der Bekanntmachung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 1984 (GV. NW. S. 419/SGV. NW 232, berichtigt GV. NW. 1984 S. 532), zuletzt geändert am 18. Dezember 1984 (GV. NW. 1984 S. 803/SGV. NW. 232)

hat der Rat der Stadt Hilchenbach in der Sitzung am 27. Oktober 1993 den Bebauungsplan der Stadt Hilchenbach Nr. 10 "Stadtmitte" - Teilplan B - "Marktplatz" - 3. Änderung - und die Gestaltungsfestsetzungen als Satzung beschlossen.

Die Begründung vom 10. Mai 1993 ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Hilchenbach, den

Der Stadtdirektor

gez. Bell L.S.
B e l l

A. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 2, 3, 4, 6 und 7 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NW

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

Umgrenzung der 3. Änderung

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

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 sind nicht zulässig.

In dem Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 9 und 9 BauN VO von den gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben und nach Nr. 4 sonstigen (nicht wesentlich störenden) Gewerbebetrieben folgende Arten von Nutzungen nicht zugelassen: Sex-Shops, Spielhallen, Sex-Kinos.

MK

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

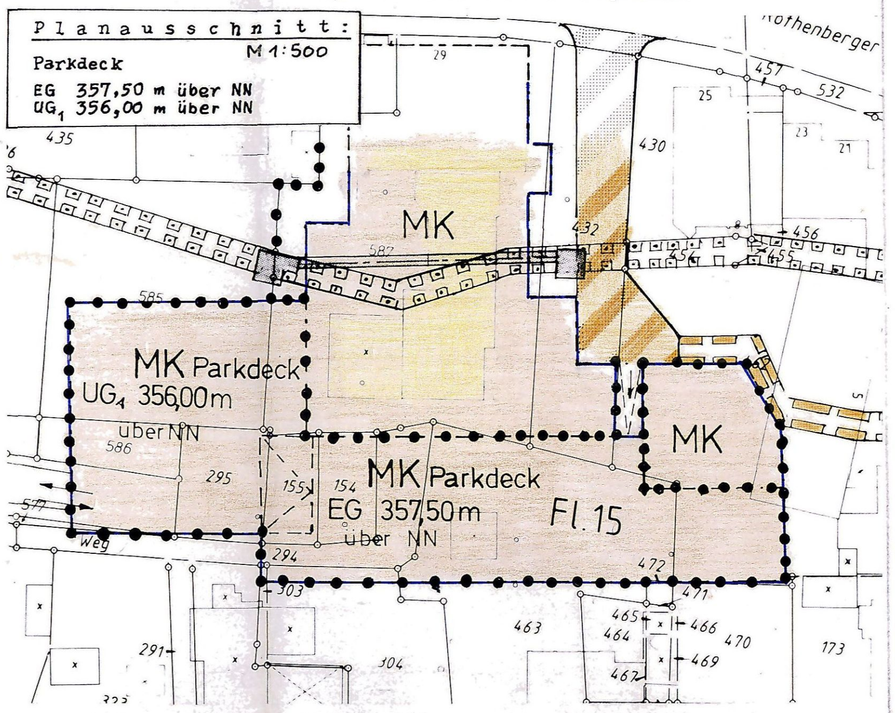
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang 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.

In dem Kerngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauN VO von den gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten folgende Arten von Nutzungen nicht zugelassen: Sex-Shops, Spielhallen, Sex-Kinos.

Die überbaubare Grundstücksfläche, die Höhenlage des Erdgeschosses (EG) sowie des 1. Untergeschosses (UG_1) ist in nachfolgendem Planausschnitt festgesetzt.



Die weiteren Höhenfestsetzungen für den Bereich des Parkdecks sind dem "schematischen Schnitt Parkdeck" im Maßstab 1 : 200 zu entnehmen.

WA | MI, MK — Überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen gemäß § 14 BauN VO und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur ausnahmsweise zulässig.

Zur Gewässerunterhaltung ist im Bereich des Preisterbaches und des verrohrten Hilchenbachs ein beiderseitiger Schutzstreifen von 3,00 m (gemessen von Böschungsoberkante bzw. Außenkante Rohr) von jeglicher neuer Bebauung freizuhalten.

Baugrenze

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; Sichtflächen, in deren Bereich bauliche Anlagen, Anpflanzungen und Sichthindernisse jeder Art nur bis zu einer Höhe von 0,60 m über Fahrbahnrand errichtet werden dürfen.

z. B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

z. B. (0,8) Geschoßflächenzahl (GFZ)

z. B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

O Offene Bauweise

g Geschlossene Bauweise

UG/UG_1 Untergeschoß

EG/EG_1 Erdgeschoß

OG Obergeschoß

OKF Oberkante Fertigfußboden

Straßenbegrenzungslinie

Gehweg

359,38 Höhenpunkt mit Höhenangabe über NN

Fahrbahn — Verkehrsfläche

Schrammbord

Fußweg

Flächen mit Gehrecht für die Allgemeinheit

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
hier: gemischte Verkehrsfläche
(Fuß- und Fahrzeugverkehr)

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung:

a) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

B. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW und § 9 Abs. 4 BauGB

SD Nur Satteldach zulässig.

Als Dacheindeckung sind nur Materialien in den Farben grau und braun zulässig. Als Grauton ist mindestens basaltgrau (RAL 7012) oder dunkler, als Braunton mindestens nußbraun (RAL 8011) oder dunkler zu wählen.

z.B. 45-50° Zulässige Dachneigung

z.B. TH < 373,50 Höchstzulässige Traufhöhe in m über NN

GB < 11,00 Höchstzulässige Firsthöhe in m über NN

Hauptfirstrichtung zwingend

Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauN VO können ausnahmsweise mit Flachdach errichtet werden.

Eingeschossige Anbauten an der Rückseite zwei- und mehrgeschossiger Gebäude können bis zur Höhe des ersten Vollgeschosses mit Flachdach errichtet werden.

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

C. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

SAN Umgrenzung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes "Stadtmitte" (§ 9 Abs. 6, § 136 Abs. 2 und § 142 Abs. 1 BauGB)

Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die bei der Durchführung der Sanierung ganz oder teilweise beseitigt werden müssen

Unterirdisches planfestgestelltes Gewässer (nach § 31 WHG)

D. Sonstige Darstellungen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzsteinen

2 Vorhandene Gebäude mit Angabe der Hausnummer

• 356,30 Höhenpunkt über NN

Fahrtrichtung

Abgesenkter Bordstein

Stützmauer

Böschung

Bachlauf offen mit Fließrichtung

Bachlauf verrohrt

Fußgängerüberweg

E 5 Vorhaben, die aus Sicht der Unteren Denkmalbehörde für die Eintragung in die Denkmalliste vorgesehen sind.

E. Inkrafttreten gemäß § 12 BauGB

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

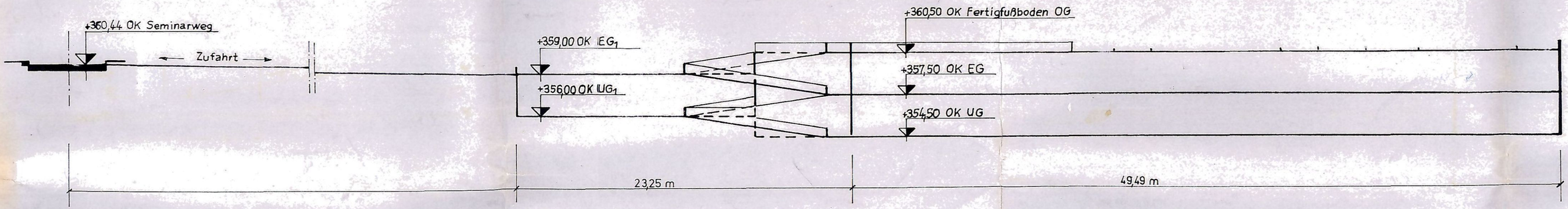
Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 10 "Stadtmitte" - Teilplan B - "Marktplatz" - 3. Änderung - treten für diesen Bereich die Festsetzungen und Vorschriften der Bebauungspläne

- Nr. 10 "Stadtmitte" - Teilplan B - "Marktplatz" - 2. Änderung - vom 09.10.1979,
- Nr. 10 "Stadtmitte" - Teilplan B - "Marktplatz" - 4. Änderung - vom 04.11.1980,
- Nr. 10 "Stadtmitte" - Teilplan B - "Marktplatz" - 5. Änderung vom 21.07.1981

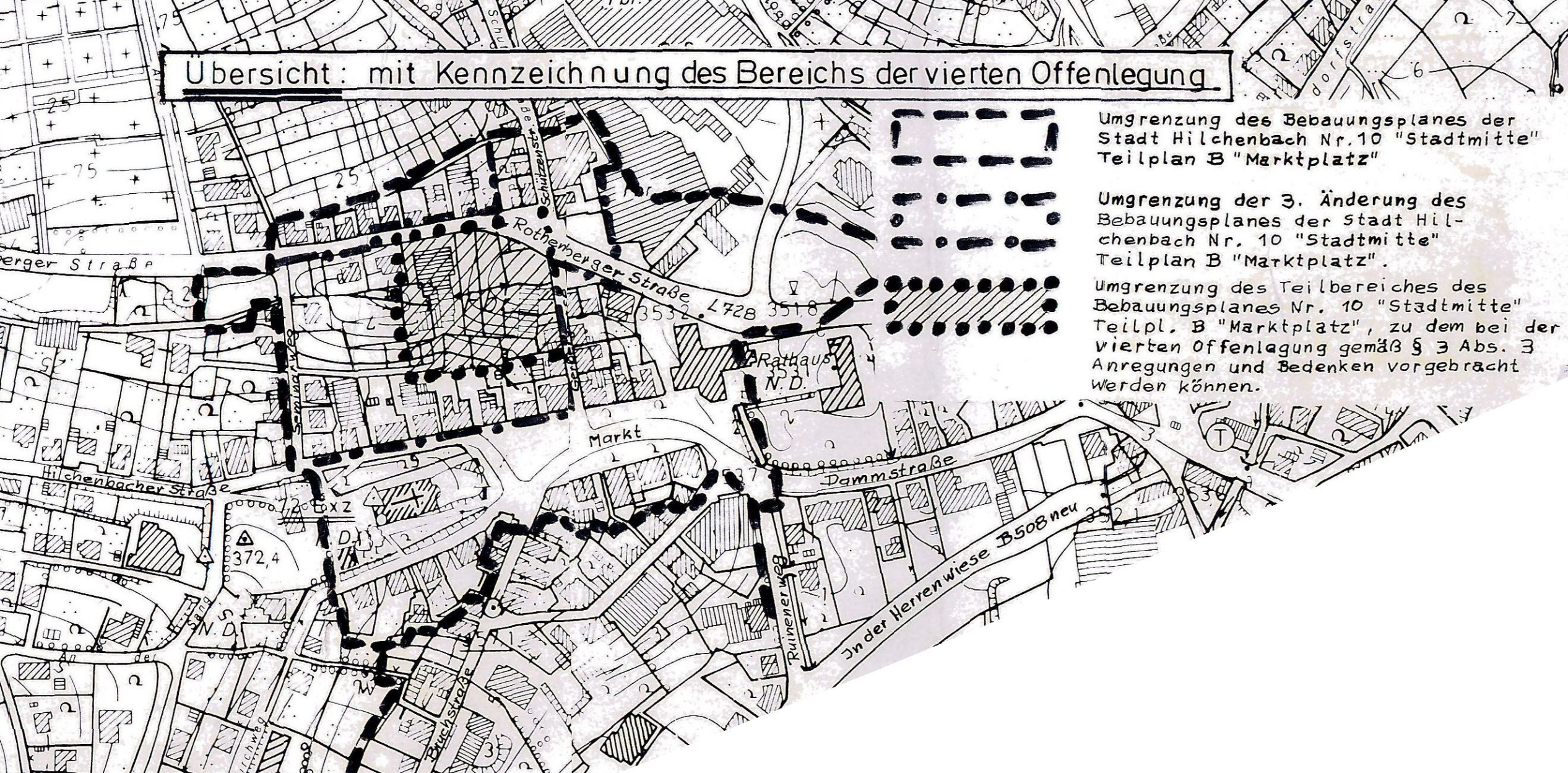
außer Kraft.

mü 221

Schematischer Schnitt Parkdeck M 1:200



Übersicht: mit Kennzeichnung des Bereichs der vierten Offenlegung



Umgrenzung des Bebauungsplanes der Stadt Hilchenbach Nr. 10 "Stadtmitte" Teilplan B "Marktplatz"

Umgrenzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Hilchenbach Nr. 10 "Stadtmitte" Teilplan B "Marktplatz".

Umgrenzung des Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 "Stadtmitte" Teilpl. B "Marktplatz", zu dem bei der vierten Offenlegung gemäß § 3 Abs. 3 Anregungen und Bedenken vorgebracht werden können.