A. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 4 und 7 BBauG in Verbindung mit § 81 Abs. 4 BauN VO

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Stadt Hilchenbach Nr. 1o "Stadtmitte" Teilplan D "Herrenwiese II"
Umgrenzung der 1. (vereinfachten) Änderung

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



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BBauG.

Bei der Errichtung, Änderung, Modernisierung, Erweiterung und Nutzungsänderung von Vorhaben sind in Wohn- und Schlafräumen Fenster folgender Schallschutzklassen vorzusehen:

a) Bei einer Entfernung v. Straßenmitte d. B 5o8 (neu) bis 8,4o m:

Fenster der Schallschutzklasse 2
(bewertetes Schalldämmaß (R_w) 3o - 34 dB)

b) Bei einer Entfernung v. Straßenmitte d. B 5o8 (neu) ab 8,4o m:

Fenster der Schallschutzklasse 1
(bewertetes Schalldämmaß (R_w) 2o - 29 dB)

In Schlafräumen, die an der dem Schallzugewandten Seite liegen, sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen.

Ausnahme:

Wenn durch andere technische Maßnahmen (z.B. Grundrißgestaltung) ein Innengeräuschpegel in Wohnräumen von 4o dB (A) tagsüber und in Schlafräumen von 35 dB (A) nachts gewährleistet werden soll, muß dies durch lärmtechnische Berechnung nachgewiesen werden.

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

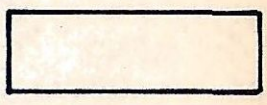
Ziffer 2: Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen.



überbaubare Grundstücksflächen

bisherige Baugrenzen

neue Baugrenzen



nichtüberbaubare Grundstücksgrenzen

z.B. o,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. (o,8) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

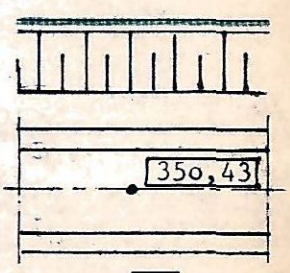
o — offene Bauweise

g — geschlossene Bauweise



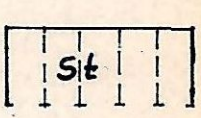
Flächen für den Gemeinbedarf; mit der Zweckbestimmung

F — Feuerwehr



Straßenbegrenzungslinie
Böschung mit Entwässerungsgraben
Gehweg
Höhenpunkt
Fahrbahn
Gehweg
} Verkehrsflächen

P — Parkplatz



Private Stellplätze zu Gunsten des Grundstückes Gemarkung Hilchenbach Flur 17 Nr. 129

SD — nur Satteldach zulässig

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

z.B. 45° - 5o° — zulässige Dachneigung

Hauptfirstrichtung zwingend

z.B. TH 6,5o m — höchstzulässige Traufhöhe über der festgesetzten Straßenhöhe in Metern

Eingeschossige Anbauten an der Rückseite zwei- und mehrgeschossiger Gebäude können bis zur Höhe des 1. Vollgeschosses mit Flachdach errichtet werden.

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

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

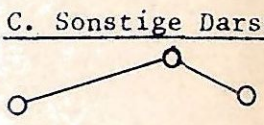


Umgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Stadtmitte" (§ 1o Abs. 1 StBauFG)



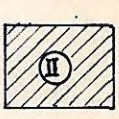
Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen die im Zuge der Sanierung ganz oder teilweise abgebrochen werden müssen (§ 1o Abs. 1 und 2 StBauFG)

C. Sonstige Darstellungen



Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzsteinen

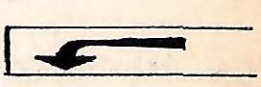
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



Vorhandene Gebäude mit Angabe der Geschoßzahl

• 35o,63 — Höhenpunkt über NW

• 35o,43 — festgesetzte Straßenhöhe über NN



Fahrspur mit vorgeschriebener Fahrtrichtung

Begründung

1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Hilchenbach Nr. 1o "Stadtmitte" Teilplan D "Herrenwiese II"

Der seit dem 29. Mai 1984 rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für die Flurstücke 5o, 51, 52 und 126 der Flur 16 in der Gemarkung Hilchenbach Kerngebiet und überbaubare Flächen für 2 Gebäude in bis zu zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach fest. Die Gesamtfläche der Flurstücke beträgt ca. o,13 ha.

Durch eine vereinfachte Änderung soll für die genannten Flurstücke eine überbaubare Fläche als "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" festgesetzt werden. Die übrigen Festsetzungen bleiben wie bisher bestehen.

Der Standort des Feuerwehrgebäudes soll deshalb auf die Flurstücke 5o, 51, 52 und 126 verlegt werden, weil am bisherigen Standort in der Hilchenbacher Straße 8 die Räumlichkeiten eingeschränkt sind, daß eine notwendige Erweiterung nicht sinnvoll möglich ist. Dem neuen Standort kommt außerdem noch entgegen, daß auf der gegenüberliegenden Straßenseite sich ein öffentlicher Parkplatz mit 56 Stellplätzen befindet.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung der überbaubaren Fläche und die Festsetzung "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" nicht berührt, da nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan die jetzt beabsichtigte Nutzung bereits grundsätzlich zulässig ist.

Für die Erschließung sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

Hilchenbach, den 6. November 1985

Der Stadtdirektor
In Vertretung
gez. Winter
Stadtbaurat

Der nebenstehenden Entwurfsänderung gemäß § 13 Bundesbaugesetz des Bebauungsplanes der Stadt Hilchenbach Nr. 1o "Stadtmitte" Teilplan D "Herrenwiese II" stimme ich zu:

Gemarkung Hilchenbach
Flur 16

Parzelle:	Eigentümer:	Unterschrift: / Datum:
24	Dr. Guido Roedig	gez. Guido Roedig
	Luzia Klara Roedig	gez. Luzie Roedig
39, 5o, 52	Stadt Hilchenbach	gez. In Vertretung Winter Stadtbaurat Düsseldorf, den 11.11.1985 Stempel
51, 126, 148, 177, 181, 184, 185, 189, 19o	Treufinanz Städtebau	gez. ppa. Köster
53	Christel Kliche	gez. Christel Kliche
56	Bundesrepublik Deutschland (Bundeseisenbahnvermögen)	siehe Stellungnahme vom 26.11.1985
12o	Luzia Klara Roedig	gez. Luzie Roedig
129	Dr. med. Wolfgang Haarmann	gez. W. Haarmann