# 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 1. Oktober 1979 (GV. NW. S. 594/SGV. NW. 2o23), |
| der §§ 2 und 1o | des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, berichtigt S. 3617), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom o3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom o6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949), 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), |
| des § 5 | der Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 24. November 1982 (GV. NW. 1982 S. 753/SGV. NW. 231) |
| des § 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, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Mai 1982 (GV. NW. S. 248) |

hat der Rat der Stadt Hilchenbach in der Sitzung am 25. Januar 1984 den Bebauungsplan Nr. 1o "Stadtmitte" - Teilplan D "Herrenwiese II" - und die Gestaltungsvorschriften je als Satzung, sowie zugleich die Begründung zum Bebauungsplan beschlossen.

Hilchenbach, den 30. Januar 1984

Der Stadtdirektor

gez. Dr. Mahrenholz

L. S.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 "Stadtmitte" -Teilplan D "Herrenweise II"

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 508 (neu) bis 8,40 m:

Fenster der Schallschutzklasse 2
(bewertetes Schalldämmaß [$R_W$] 30 - 34 dB)

b) Bei einer Entfernung v. Straßenmitte d. B 508 (neu) ab 8,40 m:

Fenster der Schallschutzklasse 1
(bewertetes Schalldämmaß [$R_W$] 20 - 29 dB)

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

Ausnahme:

Wenn durch andere technische Maßnahmen (z.B. Grundrißgestaltung) ein Innengeräuschpegel in Wohnräumen von 40 dB (A) tagsüber und in Schlafräumen von 35 dB (A) nachts gewährleistet werden soll, muß dies durch lärmtechnische Berechnung nachgewiesen werden.

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.

MI | MK — Überbaubare Grundstücksflächen

Baulinie

Baugrenzen

MI | MK — nicht überbaubare Grundstücksflächen

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind: Sichtflächen, in deren Bereich bauliche Anlagen, Anpflanzungen und Sichthindernisse jeder Art nur bis zur Höhe von o,6o m über Fahrbahnrand errichtet werden dürfen.

| | | |
|---|---|---|
| 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

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung

Parkanlage

Spielplatz

Straßenbegrenzungslinie

Böschung mit Entwässerungsgraben

Gehweg

Höhenpunkt 350,43

Fahrbahn

Gehweg

Verkehrsflächen

P — Parkplatz

Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung: Fußgängerbereich, zeitweise befahrbar

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

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

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

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

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

D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BBauG)

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

SD — nur Satteldach zulässig

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

z.B. 45° - 50° — zulässige Dachneigung

Hauptfirstrichtung zwingend

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

FD — Flachdach

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.

## D. Sonstige Darstellungen

Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzsteinen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

II — Vorhandene Gebäude mit Angabe der Geschoßzahl

· 350,63 — Höhenpunkt über NW

· 350,43 — festgesetzte Straßenhöhe über NN

Fahrspur mit vorgeschriebener Fahrtrichtung

## 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 für diesen Bereich die Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes Nr. 10 "Stadtmitte", Teilplan A "Herrenwiese" vom 25. Oktober 1972, zuletzt geändert durch Satzung zur 1. Änderung vom 17. Mai 1973, außer Kraft.