RECHTSGRUNDLAGEN:

§ 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666/SGV. NW. 2023)

§§ 2,9,10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

sowie § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein – Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 1995 GV. NW. S. 218/SGV NW 202 Ergänzung Stand 1. Juli 1995



Umgrenzung Plangebiet 1. (vereinf.) Änderung

I Zeichenerklärungen und Festsetzungen § 9 BauGB

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Stadt Hilchenbach Nr. 10 " Stadtmitte " Teilplan E - Schützenstraße/Unteres Marktfeld

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung: gilt nur für die Geschossigkeit, Dachform und Dachneigung sowie max Firsthöhe im Gebäude

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Vonden Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:

Ziffer 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Ziffer 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Ziffer 3. Anlagen für Verwaltungen

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig.
Das gilt auch für Anlagen soweit sie nach Landesbauordnung in den Abstandsflächen zugelassen werden können.
Entlang der Umgrenzungslinie der Flächen für die Wasserwirtschaft ist ein 3,00 m breiter Schutzstreifen von aufstehenden baulichen Anlagen freizuhalten.

Baugrenze

ST / GA /PD Fläche für Stellplätze / Garagen / Parkdeck einschließlich Zufahrten.
§ 9 (1) 4 BauGB

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

(VI) Zahl der Vollgeschosse zwingend

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
Es wird bestimmt, daß bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Ga / ST / PD mit ihren Zufahrten mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche darf hierdurch bis zu 50 %, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. (§ 19 (4) BauNVO)

(1,6) Geschoßflächenzahl (GFZ)

g geschlossene Bauweise

Hauptfirstrichtung zwingend

Hauptfirstrichtung mit zulässiger Alternative

GFL
Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belastende Flächen.
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen.

private Grünfläche mit der Zweckbestimmung:
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Hauseingänge in max. 2,50m Breite sind innerhalb der privaten Grünfläche zulässig. Nur standortgerechte Laubgehölze sind zulässig.

II Nachrichtlich übernommene Festsetzungen § 9 Abs. 6 BauGB

Wasserflächen - der Preisterbach - (mit Fließrichtung)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.

(Ü) Überschwemmungsgebiet

III Gestaltungsfestsetzungen § 86 BauO NW

SD/WD In dem mit SD / WD bezeichneten Gebiet sind außer Satteldächer und Walmdächer ausnahmsweise Pultdächer und asymetrische Satteldächer zulässig. und für untergeordnete Bauteile als Anbauten bzw. Zwischenbau zum Hauptkörper Flachdächer.

FH_{max} 377,00 m Firsthöhe der Gebäude maximal in " m " über NN.
In den mit FH" bezeichneten Bereichen darf die max. zulässige Firsthöhe (z.B. FH_{max} 372,50 m über NN) nicht überschritten werden.

GH_{max} Gebäudehöhe max in" m " über NN

DN Dachneigung (geneigtes Dach)
neben Sattel- und Walmdacher sind auch Sonderdachformen (z.B. Zeltdach) mit der festgesetzten Dachneigung zulässig.

40°-50° zulässige Dachneigung

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischem Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).