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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 bis 7 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Stadt Hilchenbach Nr. 10 "Stadtmitte" Teilplan E – "Schützenstraße/ Unteres Marktfeld" – 2. (vereinfachte) Änderung
Im weiteren gelten die Vorschriften des Planausschnittes – SO Gebiet – (Untergeschoß) U.G. sowie des Planausschnittes D. Kennzeichnung nach § 9 (5) BauGB des Bebauungsplanes Nr. 10 "Stadtmitte" – Teilplan E – "Schützenstraße/Unteres Marktfeld" – Satzung vom 1. März 1995 – mit den entsprechenden Festsetzungen.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung. Diese Begrenzung gilt auch für die Gestaltungsfestsetzungen sowie Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit und Stellplätze (Begünstigte).

SO Einkaufs– und Dienstleistungszentrum

Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 1 und 3 BauNVO
Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wird geschoßweise festge– setzt. Die Ausführung bzw. bauliche Nutzung eines Untergeschosses ist dabei nicht zwingend vorgeschrieben.
1. Untergeschoß
zulässig sind: notwendige technische Einrichtungen, Abstellung–,Keller–, und Lagerräume für die darüberliegenden Geschosse.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Stellplätze, Garageneinstellplätze für die darüberliegenden Geschosse und deren Nutzungen.

2. Erdgeschoß
zulässig sind:
Großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsgeschäfte mit einer max. Verkaufsfläche von zusammen 4000 qm. Dabei darf im Food Bereich eine max. Verkaufsfläche von 2100 qm nicht überschritten werden. Im Non–Food– Bereich sind nur folgende Branchen bis zu einer max. Verkaufsfläche von qm zulässig, die ausnahmsweise um 20 % je Branche überschritten werden darf, wenn dadurch die geschoßweise festgesetzte Verkaufsfläche nicht überschritten wird.

Branchen	max. Verkaufsfläche in qm
Herren–, Damen– u. Kinder–Oberbekleidung	800
Lederwaren/Handtaschen	200
Sportartikel/Sportbekleidung	300
Heimwerkerbedarf	500
Feinkost	100
Gläser/Porzellan/Geschenke	200
Haushaltswaren	100
Parfümerie/Kosmetik	100
Fisch–Spezialgeschäft	80
Schmuckwaren/Juwelier	80
Elektro–,Klein– und Großgeräte	500
Spielwaren	300
Schreibwaren	200

Weiterhin sind ausnahmsweise zulässig sonstige Branchen wie z.B. Blumen, Kiosk, Fotoartikel, Bettwäsche,Fahräder bis max. 150 qm Verkaufsfläche, wenn dadurch die geschoßweise festgesetzte Verkaufsfläche nicht über– schritten wird.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
– Schank– und Speisewirtschaften
– sonstige Gewerbebetriebe
– Vergnügungsstätten
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze nur auf einer Gesamtfläche von max. 775 qm einschließ. Zu– und Abfahrten sowie den dazugehörigen Fahrbahngassen zulässig.
Ausnahmsweise ist die Anlegung der Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als zweistöckige Parkpalette zulässig; wobei die Fuß– bodenhöhe der obersten Ebene 357,00 m ü NN nicht überschreiten darf.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze in den für Stellplätze (ST,ST/P) bezeichneten Bereichen zulässig. In der nicht über– baubaren Grundstücksfläche ist die Anlegung von Stellplätzen nur ausnahms– weise zulässig.

3. I. Obergeschoß
zulässig sind:
Großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einzelgeschäfte mit einer max. Ver– kaufsfläche von 1500 qm. Dabei sind nur folgende Branchen bis zu einer max. Verkaufsfläche von in max. qm zulässig, die ausnahmsweise 20 % je Branche überschritten werden darf, wenn die je Geschoß festgesetzte max. Verkaufs– fläche nicht überschritten wird.

Branchen im Erdgeschoß u. I. Obergeschoß	max. Verkaufsfläche in qm
Herren–, Damen– und Kinderoberbekleidung	800
Lederwaren/Handtaschen	200
Sportartikel/Sportbekleidung	300
Heimwerkerbedarf	500
Feinkost	100
Gläser/Porzellan/Geschenke	200
Haushaltwaren	100
Parfümerie/Kosmetik	100
Fisch–Spezialgeschäfte	80
Schmuckwaren/Juwelier	80
Elektro–, Klein– und Großgeräte	500
Spielwaren	300
Schreibwaren	200

Weiterhin sind ausnahmsweise zulässig:
Branchen, wie z.B. Blumen, Kiosk, Fotoartikel, Bettwäsche, Fahrräder bis max. 150 qm Verkaufsfläche, wenn dadurch die geschoßweise festgesetzte max. Verkaufsfläche nicht überschritten wird.
Schank– und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
– Wohnungen für Aufsichts– und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet sind.
– Vergnügungsstätten

4. II. Obergeschoß und Dachgeschoß

zulässig sind:
– *Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale*
– und gesundheitliche Zwecke
– Wohnungen
– Betriebe des Beherbergungsgewerbes

MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Die Ziffern 6, 7,8 sowie die Ausnahme gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Baugrenze

entfallende Baugrenze, bzw. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

SO / MI überbaubare Grundstücksfläche – § 23 BauNVO

nicht überbaubare Grundstücksfläche
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig. Dies gilt auch für Anlagen soweit sie nach Landesbauordnung in den Abstandsflächen zugelassen werden können.

III Zahl der Vollgeschosse als Höchszgrenze
Garagengeschosse sind gemäß § 21a BauNVO nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen

0.8 Grundflächenzahl (GRZ)

2.4 Gechoßflächenzahl (GFZ)

o offene Bauweise – § 22 BauNVO

g geschlossenen Bauweise

Höhenangaben der baulichen Anlagen in m bezogen auf NN

OKFUG Oberkante Fußboden Untergeschoß im SO–Gebiet (mindestens)
OKFEG Oberkante Fußboden Erdgeschoß im SO–Gebiet (maximal)
OKFOG1 Oberkante Fußboden 1. Obergeschoß im SO–Gebiet (maximal)
OKST/P Oberkante oberste Stellplatz– bzw. Parkdeckebene (maximal)

1 mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Leitungsrecht zugunsten der Ver– und Entsorgungsunternehmen zu be– lastende Flächen

2 mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Ver– und Entsorg– ungsunternehmen

St. Stellplätze

Begünstigte
ST1 Nutzungen des EG
ST2 Nutzungen des EG, I., II., OG und DG außer Stellplätzen von 22 h – 6 h *im Zusammenhang mit der Nutzung für Schank– und Speisewirtschaften,* Be– triebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten, für welche ein Stellplatznachweis bzw. die Anlegung/Benutzung hier unzulässig ist.
ST/P3 Stellplätze, ausnahmsweise ist die Anlegung der Stellplätze in Form einer zweistöckigen Parkpalette zulässig.

private Grünfläche mit der Zweckbestimmung:
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Hauseingänge in max. 2,5 m Breite sind innerhalb der privaten Hauseingänge zulässig. Nur standortgerechte Laubgehölze sind zulässig .Ein– und Ausfahrten sind im Bereich des 1. OG (Ebene 1) ebenso zulässig wie untergeordnete Nebenanlagen

Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b

Ein– und Ausfahrtsbereich

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

D Einzelanlage, die dem Denkmalschutz untersteht

C. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 BauO NW

SD in den mit "SD" bezeichneten Gebieten sind außer symetrischen Sattel– dächern Flachdächer in den Bereichen zulässig, für welche Zahl der Vollgeschosse I festgesetzt ist. Da wo die Zahl der Vollgeschosse II/III festgesetzt ist, sind Flachdächer nur ausnahmsweise zulässig. OKFOG1=360,00 m darf dabei von derFlachdachoberkante nicht über– schritten werden. Pultdächer sind bei untergeordneten Bauteilen zu– lässig.

SD/FD in dem Mit "SD/FD" bezeichnetem Gebiet sind außer symmetrischen Sattel– dächern ausnahmsweise Flachdächer und Sonderdachformen wie z.B. Kuppeln zulässig.
Nebenanlagen und Garagen können mit Flachdächern zugelassen werden.

FHmax Firsthöhe der Gebäude maximal in "m" über NN.
in den mit "FH" bezeichneten Bereichen darf die max. zulässige Firsthöhe (z.B. FHmax 372,50 m ü. NN) nicht überschrittenwerden.

GBmax Giebelbreite der Gebäude maximal in "m"
die mit GBmax festgesetzte Giebelbreite (z.B. GBmax = 15,00 m) darf nicht überschritten werden.

die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:

38–56 – Mischgebiet – MI

38–40 – Sondergebiet – SO

Als Dacheindeckung sind nur Naturschiefer, schieferfarbener Kunststein– schiefer und sonstige Bedachungsmaterial in den Farben RAL 7009 oder dunkler zulässig.
Flachdächer und Sonderdachformen sind von dieser Vorschrift freigestellt.
Dachgauben sind nur in Form von Dachhäuschen zulässig. Der Abstand vom Dachende (Ortgang) muß mindestens 2,50 m und die traufseitige Ansichts– fläche darf höchstens 4,00 m betragen.
Fenster sind nur im stehenden Rechteckformat zulässig.
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen *dürfen nur unterhalb der Fenster des ersten Obergeschosses sowie im* Be– reich der den Stellplätzen in Ebene 1 zugewandten Fassaden bis unterhalb der Fenster (übliche Brüstungshöhe) des 2. Obergeschoßes bzw. Dachgeschoß angebracht werden. Auskragende Werbeanlagen (Ausleger) sind ausnahmsweise nur zulässig, wenn sie eine Größe von 1,00 qm nicht überschreiten. Bunt– lichtwerbeanlagen sind nur ausnahmsweise zulässig. Wechsellicht – Lauf– schrift – Laserwerbeanlagen sind nicht zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur ausnahmsweise zulässig.

Hauptplan

Dieser Bebauungsplan besteht aus drei Blättern.

Festsetzungen durch Text, Planzeichenerklärung und Verfahrensvermerke sind diesem Blatt zu entnehmen

Begründung

siehe besondere Anlage