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 3. April 1992 (GV. NW. S. 124),

der §§ 2, 9 u. 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 225), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN VO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132),

des § 81 der Bauordnung 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 20. Juni 1989 (GV. NW. S. 432),

hat der Rat der Stadt Hilchenbach in der Sitzung am 22. Juni 1994 den Bebauungsplan Nr. 10 "Stadtmitte" - Teilplan E - "Schützenstraße/Unteres Marktfeld" und die Gestaltungsfestsetzungen als Satzung beschlossen.

Die Begründung vom 22. Juni 1994 ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

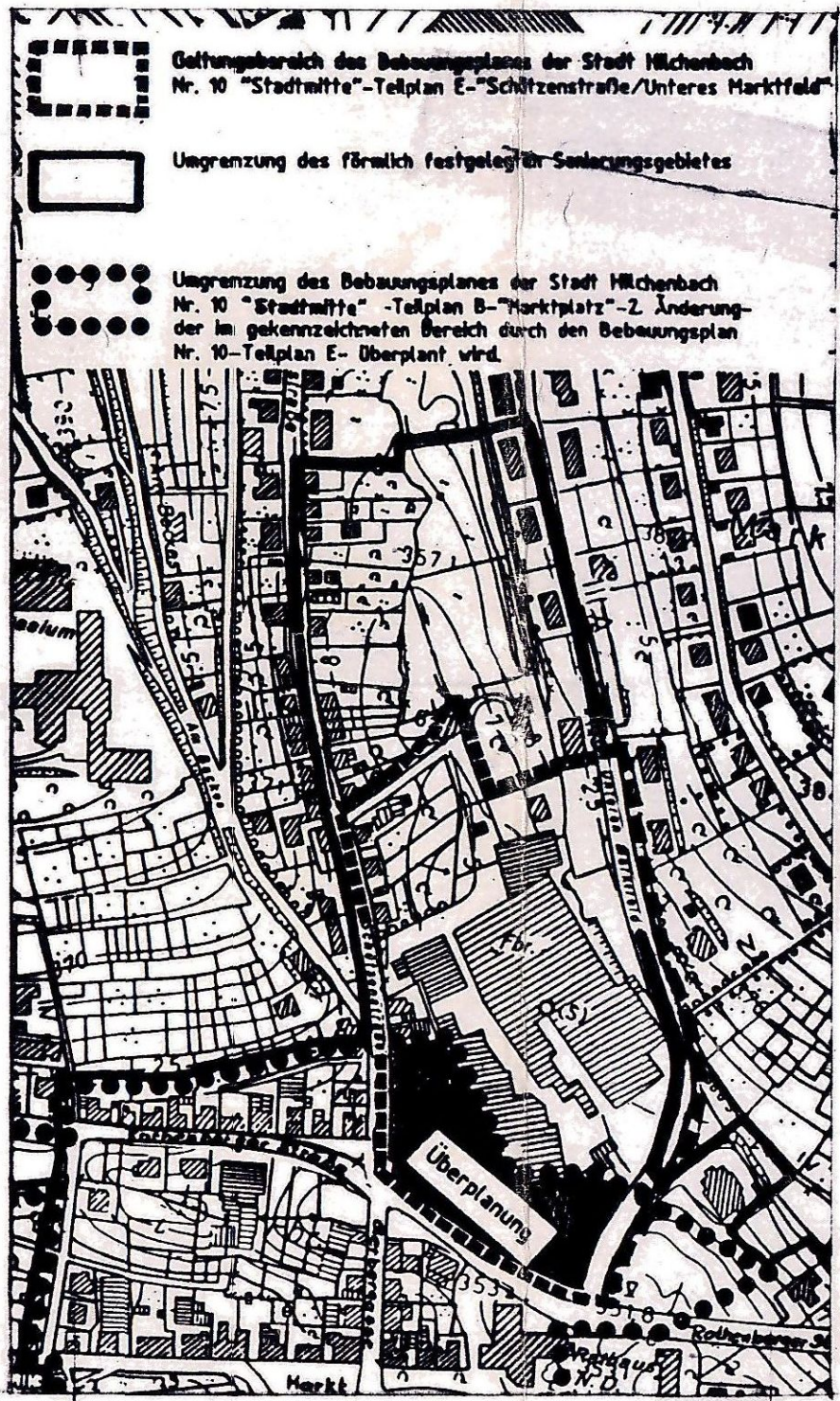
Hilchenbach, den 24. Juni 1994

Der Stadtdirektor

gez. Bell
B e l l

L.S.

Übersicht:


Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Hilchenbach Nr. 10 "Stadtmitte"-Teilplan E-"Schützenstraße/Unteres Marktfeld"
Umgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes
Umgrenzung des Bebauungsplanes der Stadt Hilchenbach Nr. 10 "Stadtmitte" -Teilplan B-"Marktplatz"-2. Änderung- der im gekennzeichneten Bereich durch den Bebauungsplan Nr. 10-Teilplan E- überplant wird.
Überplanung
Markt

A. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 bis 7 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 4 BauO NW

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.
Die grünen Straßenbegrenzungslinien hinter den Verkehrsflächen, die unterschiedliche Farbgebung sowie die Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirtschaft (Preisterbach) gelten ebenfalls als Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung. Diese Begrenzung gilt auch für die Gestaltungsfestsetzungen.

Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit gleichzeitig Baugrenze. Diese Begrenzung gilt auch für die Gestaltungsfestsetzungen.

SO - Einkaufs- und Dienstleistungszentrum -
Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Absatz 1 und 3 BauNVO

Die Artund das Maß der baulichen Nutzung wird geschoßweise festgesetzt.

Die Ausführung bzw. bauliche Nutzung eines Untergeschosses ist dabei nicht zwingend vorgeschrieben.

1. Untergeschoß

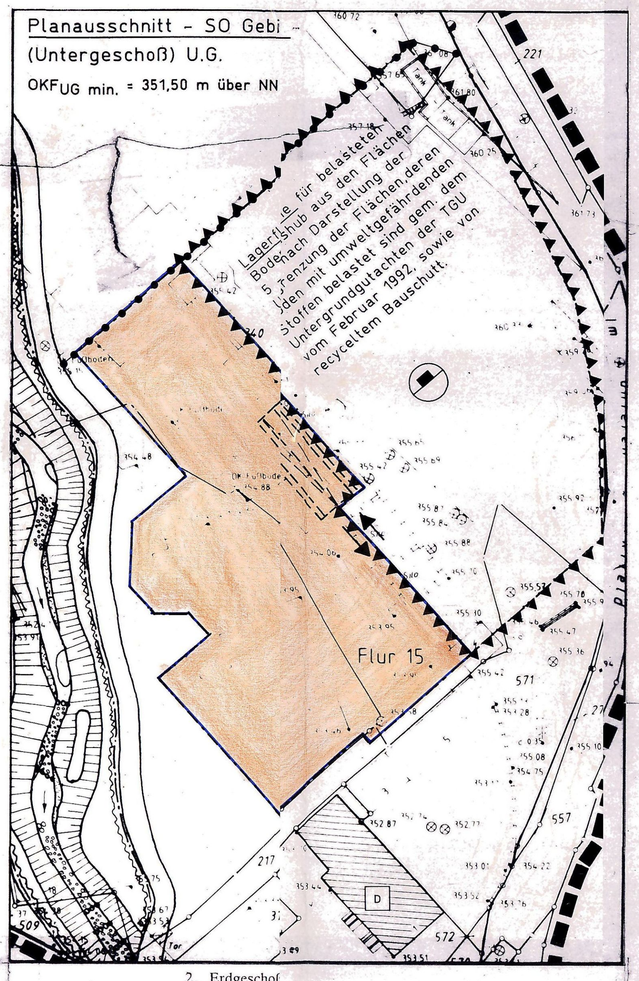
Zulässig sind:

- notwendige technische Einrichtungen, Abstellung,- Keller- und Lagerräume für die darüberliegenden Geschosse.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Stellplätze, Garageneinstellplätze für die darüberliegenden Geschosse und deren Nutzungen.

Die mögliche zu bebauende Fläche, die Höhenlage ist im nachfolgenden Planausschnitt festgesetzt.



2. Erdgeschoß

Zulässig sind:

Großflächige Fachhandelsbetriebe und Einzelhandelsgeschäfte mit einer max. Verkaufsfläche von zusammen 4000 m².

Dabei darf im Non-Food Bereich eine max. Verkaufsfläche von 2100 m² nicht überschritten werden.
Im Non-Food Bereich sind nur folgende Branchen bis zu einer max. Verkaufsfläche von in max. m² zulässig, die ausnahmsweise um 20 % Branche überschritten werden darf, wenn dadurch die geoßweise festgesetzte Verkaufsfläche nicht überschritten w.

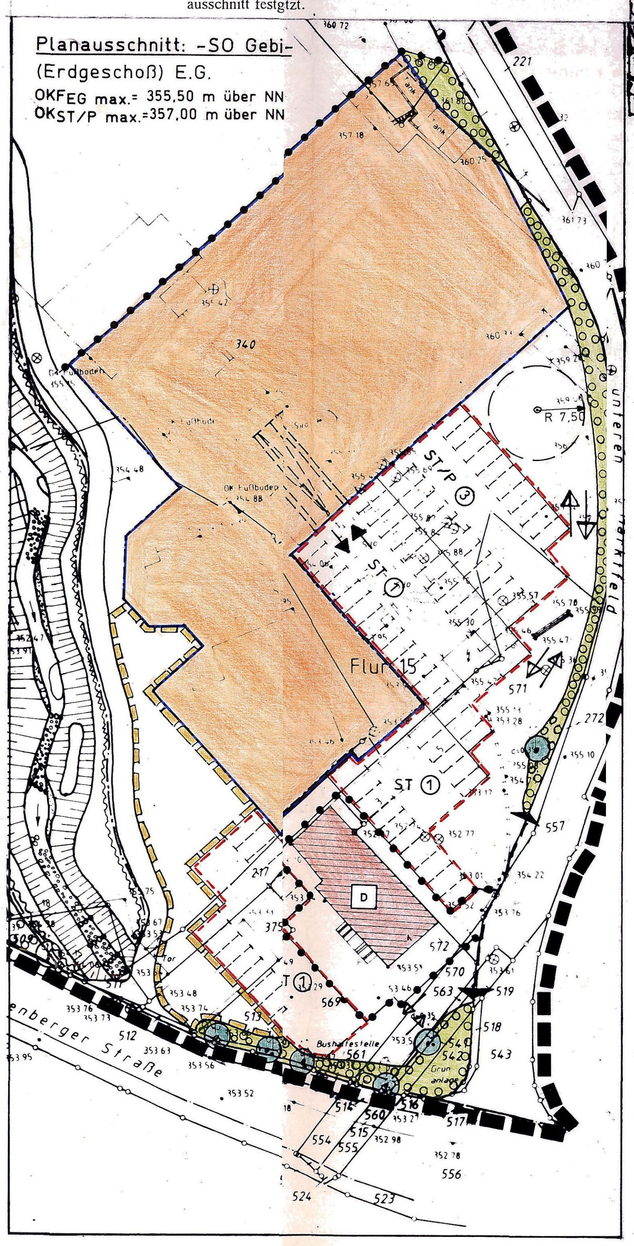
Branchen	max. Verkaufsfläche in m²
Herren-, Dame und Kinder-Oberbekleidung	800
Lederwaren/Handtaschen	200
Sportartikel/Sportbekleidung	300
Heimwerkerbedarf	500
Feinkost	100
Gläser/Porzellan/Geschenke	200
Haushaltswaren	100
Parfümerie/Kosmetik	100
Fisch-Spezialgeschäft	80
Schmuckwaren/Juwelier	80
Elektro-, Klein- und Großgeräte	500
Spielwaren	300
Schreibwaren	200

Weiterhin sind ausnahmsweise zulässig sonstige Branchen wie z..B. Blumen, Kiosk, Fotoartikel, Bettwäsche, Fahrräder bis max. 150 m² Verkaufsfläche, wenn dadurch die geschoßweise festgesetzte max. Verkaufsfläche nicht überschritten wird.
Ausnahmsweisönnen zugelassen werden.
- Schank- uSpeisewirtschaften.
- Sonstige Gewerbebetriebe.
- Vergnügungsstätten.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze nur auf einer Gesamtfläche von max. 775 m² einschl. Zu- und Abfahrten sowie dazugehörigen Fahrbahngassen zulässig.

Ausnahmsweise sind die Anlegung der Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als zweistöckige Parkpalette zulässig; wobei die Fußbodenhöhe 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 nichtüberbaubaren Grundstücksfläche ist die Anlegung von Stellplätzen ausnahmsweise zulässig.
Die überbaubare Grundstücksfläche, die Höhenlage, die Nutzung und die Begünstigten der Stellplätze sind im nachfolgenden Planausschnitt festgetzt.



3. I. Obergeschoß

Zulässig sind:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsgeschäfte mit einer max. Verkaufsfläche von 1.500 m.

  Dabei sind nur folgende Branchen bis zu einer max. Verkaufsfläche von in max. m² zulässig, die ausnahmsweise 20 % je Branche überschritten werden darf, wenn die je Geschoß festgesetzte max. Verkaufsfläche nicht überschritten wird.

Branchen im Erdgeschoß und I. Obergeschoß	max. Verkaufsfläche in m²
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-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, Fahrräder bis max. 150 m² 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.
- Sonstige Gewerbebetriebe.
- Vergnügungsstätten.

4. II. Obergeschoß und Dachgeschoß

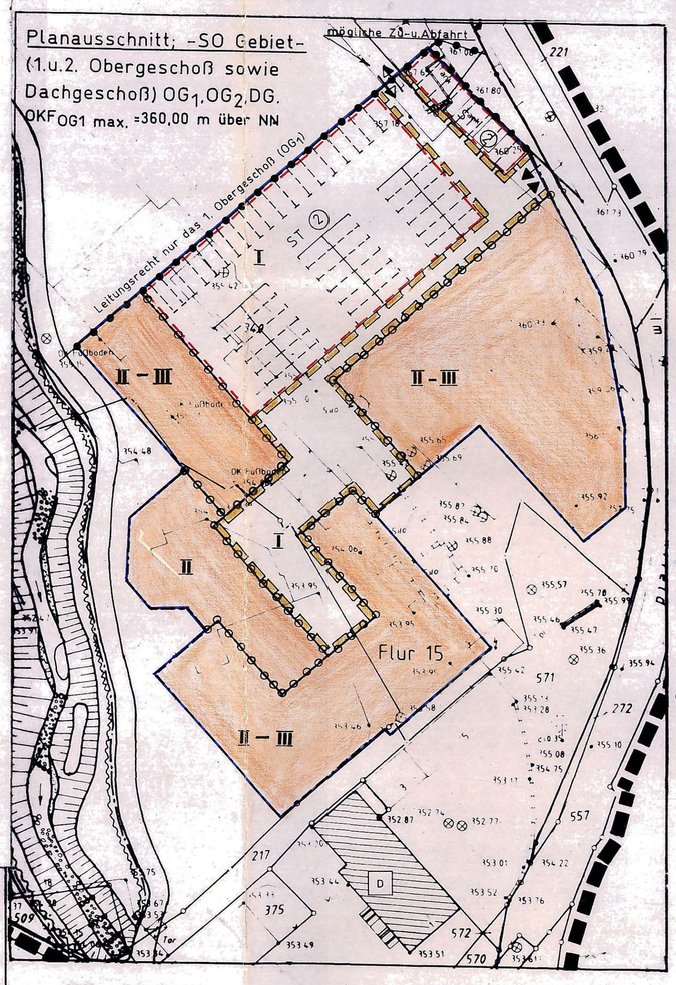
Zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

- Wohnungen.

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Die überbauare Grundstücksfläche oberhalb der Erdgeschoßebene des OG1, die Nutzung und die Begünstigten der Stellplätze sind im nachfolgenden Planausschnitt festgesetzt.



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.

Von den 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

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4. und 5. sind nicht zugelassen.

MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

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.

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

Baugrenze

WA MI SO 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.

z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

z.B. II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest-u.Höchstgrenze

Garagengeschosse sind gemäß § 21a BauN VO nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

z.B. 0.8 Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. (2,4) Geschoßflächenzahl (GFZ)

o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

Höhenangaben der baulichen Anlagen in m bezogen auf NN

OKF_{UG} Oberkante Fußboden Unterschoß im SO-Gebiet (mindestens)
OKF_{EG} Oberkante Fußboden Erdschoß im SO-Gebiet (maximal)
OKF_{0G1} Oberkante Fußboden 1. Obergeschoß im SO-Gebiet (maximal)
$OK_{ST/P}$ Oberkante oberste Stellplatz- bzw Parkdeckebene (maximal)

Firstrichtung zwingend

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche

Fußweg

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:

gemischte Verkehrsfläche

(Fuß- und Fahrzeugverkehr)

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.

ST Stellplätze

Begünstigte:

$ST_{①}$ Nutzungen des EG

$ST_{②}$ Nutzungen des I., II., OG und DG außer Stellplätzen im Zusammenhang mit der Nutzung für Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten, für welche ein Stellplatznachweis bzw. die Anlegung/Benutzung hier unzulässig ist.

$ST_{③}$ Nutzungen des EG, I, II, OG und DG

$ST/P_{③}$ Stellplätze, ausnahmsweise ist die Anlegung der Stellplätze in Form einer zweistöckigen Parkpalette zulässig.

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung

a) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Hauseingänge in max. 2,5 m Breite sind innerhalb der privaten Grünfläche zulässig. Nur standortgerechte Laubgehölze sind zulässig.

Anpflanzen von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a

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

Fläche für die Lagerung von belastendem Bodenaushub.

Fläche für Versorgungsanlagen

Ein- und Ausfahrtsbereich

Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Innerhalb dieser Flächen dürfen keine Schlafräume bzw. Schlafraumfenster zu der im angrenzenden SO-Gebiet liegenden Stellplatzfläche in der Ebene des I. OG angeordnet werden. (ST ②)

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

Wasserflächen - der Preisterbach - (mit Fließrichtung)

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

Ü Überschwemmungsgebiet

D Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt.

Umgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes.

C. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 81 Abs. 4 BauO NW

Der Gestaltungsbereich entspricht der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr.10 "Stadtmitte" - Teilplan E - "Schützenstraße/Unteres Marktfeld".

SD In den mit "SD" bezeichneten Gebieten sind außer symetrischen Satteldächern Flachdächer in den Bereichen zulässig, für welche Zahl der Vollgeschosse I festgesetzt ist.
Da wo Zahl der Vollgeschosse II-III festgesetzt ist, sind Flachdächer nur ausnahmsweise zulässig. OKF_{OG1} = 360,00m darf dabei von der Flachdachoberkante nicht überschritten werden.

SD/FD In dem mit "SD/FD" bezeichneten Gebiet sind außer symmetrischen Satteldächern ausnahmsweise Flachdächer und Sonderdachformen wie z. B. Kuppeln zulässig.

SD/WD In dem mit "SD/WD" bezeichneten Gebiet sind außer Satteldächer und Walmdächer außnahmsweise Pultdächer u. asymmetrische Satteldächer zulässig und für untergeordnete Bauteile als Anbauten bzw. Zwischenbau zum Hauptbaukörper Flachdächer.

Nebenanlagen und Garagen können ausnahmsweise mit Flachdächern zugelassen werden.

FH_{max} 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 über NN) nicht überschritten werden.

GB_{max} Giebelbreite der Gebaude maximal in "m"
Die mit GB max. festgesetzte Giebelbreite (z. B. GB max. = 15,0 m) darf nicht überschritten werden.

Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:

38° - 56°	- Mischgebiet	MI = 38° - 56°
30° - 40°	- allgemeines Wohngebiet	WA = 30° - 40°
38° - 40°	- Sondergebiet	SO = 38° - 40°

Als Dacheindeckung sind nur Naturschiefer, schieferfarbener Kunststeinschiefer und sonstiges 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 Ansichtsfläche 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 angebracht werden. Auskragende Werbeanlagen (Ausleger) sind ausnahmsweise nur zulässig, wenn sie eine Größe von 1,0 m² nicht überschreiten. Buntlichtwerbeanlagen sind nur ausnahmsweise zulässig. Wechsellicht - Laufschrift - Laserwerbeanlagen sind nicht zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur ausnahmsweise zulässig.

D. Kennzeichnung nach § 9 (5) BauGB

Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (siehe Untergrundgutachten der TUG GmbH vom Februar 1992)

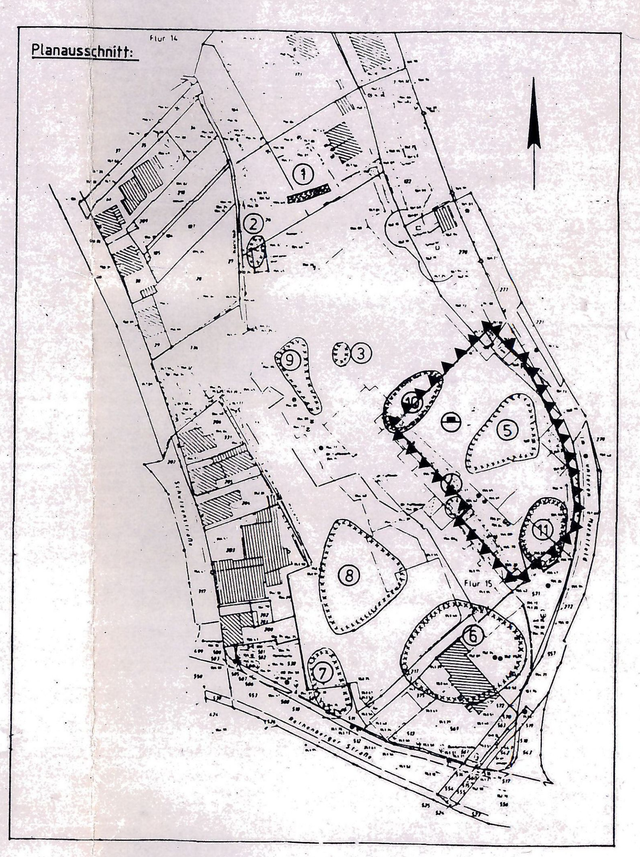
1 - 4 Kleinräumige Flächen mit höheren Schwermetallbelastungen, insbesondere aus der Produktion des Lederwerkes bzw. der Pelzveredelung.

5 - 9 Flächen mit verteilt auftretenden erhöhten Schwermetallgehalten, insbesondere aus Anschüttungen historischen Ursprungs, deren Böden nach Maßgabe des Untergrundgutachtens der TGU vor Ort verbleiben können.

10 - 11 Bereiche mit Belastungen an leichtflüchtigen Halogenkohlenwasserstoffen aus der Produktion des Lederwerkes bzw. der Pelzveredelung.

Fläche für die Lagerung von belastendem Bodenaushub

Die Flächen sind im nachfolgenden Planausschnitt gekennzeichnet.



E. Sonstige Darstellungen

Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzsteinen.

Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen.

354,48 Höhenpunkt mit Höhenangabe in m über NN

Vorhandene Gebäude mit Hausnummerangabe

Böschung

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

vorgeschlagene Aufteilung der Stellplätze

mögliche Anlegung einer Rampe als Zu- und Abfahrt zum UG

Zulieferverkehr mit LKW für das Erdgeschoß

mögliche Zu-und Abfahrt zu Baugrundstücken

F. Hinweise

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauer, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Hilchenbach als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/1261) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB und das Gutachten der TGU vom Febraur 1992 beigefügt.

G. Inkrafttreten

Diese Bebauungsplansatzung wird am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ihrer Genehmigung sowie Ort und Zeit ihrer öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 10 "Stadtmitte" - Teilplan E - Schützenstraße/Unteres Marktfeld" treten für diesen Bereich die Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes - Nr. 10 "Stadtmitte" - Teilplan B - "Marktplatz" - 2. Änderung vom 09.10.1979 außer Kraft.