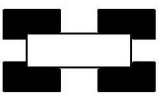
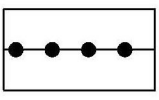
Legende:

A) Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB)



1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



1.2 Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

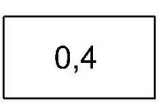
2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)



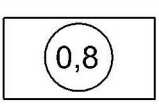
Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO. Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Auch nicht ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 6 BauNVO.

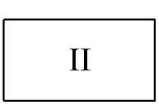
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 BauNVO)



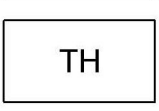
3.1 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
(§ 16 i.V.m. § 19 BauNVO)



3.2 Geschoßflächen (GFZ) als Höchstmaß
(§ 16 i.V.m. § 20 BauNVO)



3.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(§ 16 BauNVO)

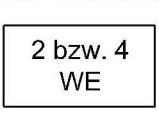


3.4 Max. zulässige Traufhöhe (§ 9 (2) BauGB i.V. § 18 BauNVO)

Die max. festgesetzte Traufhöhe für die einzelnen Abschnitte der Baugebiete ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.

Als Bezugspunkte zur Ermittlung der Traufhöhe gilt (s.a. Systemskizze):

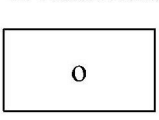
Der untere Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der gebildeten Grundstücksgrenzen zur vorgelagerten Erschließungsstraße. Der obere Bezugspunkt ist der angenommene Schnittpunkt der aufgehenden Wandschale mit der äusseren Dachhaut an der Traufenseite (Traufpunkt).



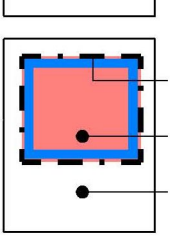
3.5 Zahl der Wohneinheiten als Höchstgrenze
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Als Höchstgrenze wird festgesetzt: 2 WE bei Einzel-, 4 WE bei Doppelhäuser

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze



4.1 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

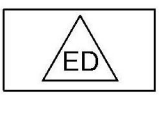


4.2 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauraum

4.4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (§ 23 Abs. 5 BauNVO).



4.5 Nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig
(§ 22 BauNVO)

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



5.1 Straßenverkehrsfläche



5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
hier: Kombinierter Fuß- und Wirtschaftsweg

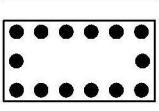


5.3 Straßenbegrenzungslinie

6. Private Grünflächen und Erhaltung von Gehölzbeständen



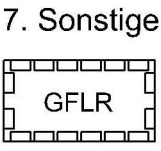
6.1 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



6.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der vorhandene Baumbewuchs ist so zu unterhalten, dass eine Gefährdung der angrenzenden Wohnbebauung durch Windwurf oder herabfallendes Astwerk ausgeschlossen ist.

7. Sonstige Planzeichen



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
hier: Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt und der Stadtwerke Hilchenbach.

B) Textliche Festsetzungen gem. § 86 BauO NW u. § 51a LWG

1. Dachneigung (§ 86 Abs.1 Nr. 1 BauO NW)

Bei Haupt- und Wohngebäuden muß die Dachneigung zwischen 25° und 45° Grad betragen. Auf Wintergärten und untergeordneten Anbauten sind davon abweichende Dachneigungen zulässig, ebenso bei Dachaufbauten (Gauben).

2. Farbe der Dachdeckung (§ 86 Abs.1 Nr. 1 BauO NW)

Die Dachflächen der baulichen Anlagen mit geneigten Dächern sind mit schiefergrauem (RAL 7015), anthrazitfarbenem (RAL 7016), dunkelgrauem (RAL 7024, 7026) oder dunkelbraunem (RAL 8014, 8019, 8022) Bedachungsmaterial einzudecken. Davon ausgenommen sind Wintergärten, überdachte Eingangsbereiche sowie weitere untergeordnete Gebäudebestandteile. Andere RAL-Farben, die sich an den vorgegebenen Grundfarben orientieren müssen, sind im Wege der Ausnahme zulässig. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Strom- oder Wärmeerzeugung) sind generell zulässig.

3. Gestaltung der Stellplätze, Hofflächen u. Zufahrten (§ 86 [1} Nr. 4 BauO)

Stellplätze, Hofflächen u. Zufahrten sind in wasserdurchl. Ökopflaster oder durch Pflasterungen mit ausreichend breiten Fugen (mind. 5 mm) herzustellen.

4. Versickerung des Niederschlagswassers (§ 51a Abs. 3 LWG)

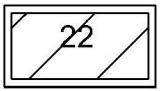
Das aus den Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude anfallende Niederschlagswasser ist möglichst auf den entstehenden östlich gelegenen Baugrundstücken, die im Plan mit den Ziffern 1 bis 5 gekennzeichnet sind, vor Ort in fachlich angelegten Auffangeinrichtungen nach dem Stand der Technik (z.B. Mulden-Rigolen, vgl. § 53 Abs. 3a und § 57 LWG) zu versickern (siehe auch Systemskizze im Zeichnungsteil). Ferner ist das einziehende Hangwasser im Plangebiet über eine gesonderte Drainageleitung an die Versickerungsanlage (Mulden-Rigole) anzuschließen und dem Quellbereich (§ 62 LG NRW Biotop, außerhalb des Plangebietes) zuzuführen.

C) Textliche Festsetzungen gem. § 1a Abs. 3 BauGB

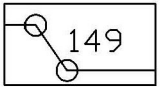
Zuordnung der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen:

Den durch die Neuanlage der Erschließungsstraßen hervorgerufenen Eingriffen wird die Kompensationsmaßnahme Nr. 2 (Tab. 5) des landschaftspfl. Begleitplanes zugeordnet. Mit der Umsetzung der Maßnahme entprechend den Erläuterungen des landschaftspfl. Begleitplanes ist spätestens 6 Mon. nach Aufnahme der Erschließungsarbeiten zu beginnen. Alle übrigen Kompensationsmaßnahmen werden den Eingriffen auf den privaten Grundstücksflächen in den Baugebieten zugeordnet. Mit ihrer Umsetzung ist spätestens 6 Mon. nach Erstbebauung zu beginnen. Alle Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind vertraglich gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 abzusichern.

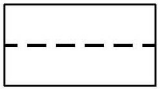
D) Darstellungen



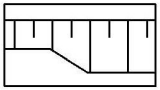
1. Vorhandenes Gebäude



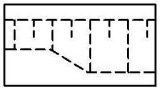
2. Vorhandene Flurstücksgrenze und -Nummer gem. katasteramtlicher Übernahme



3. Geplante Parzellierung der Baugrundstücke



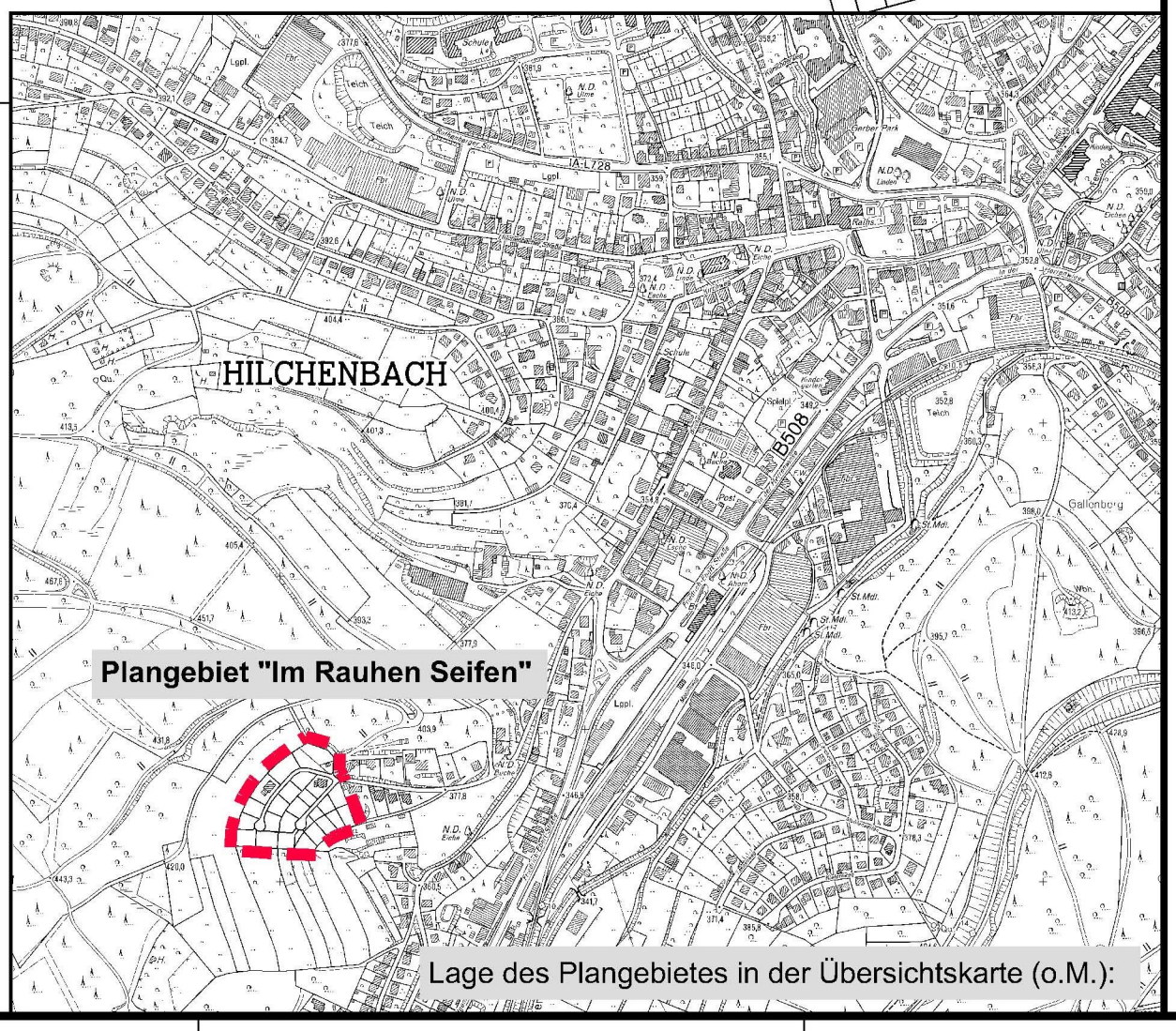
4. Böschung Bestand



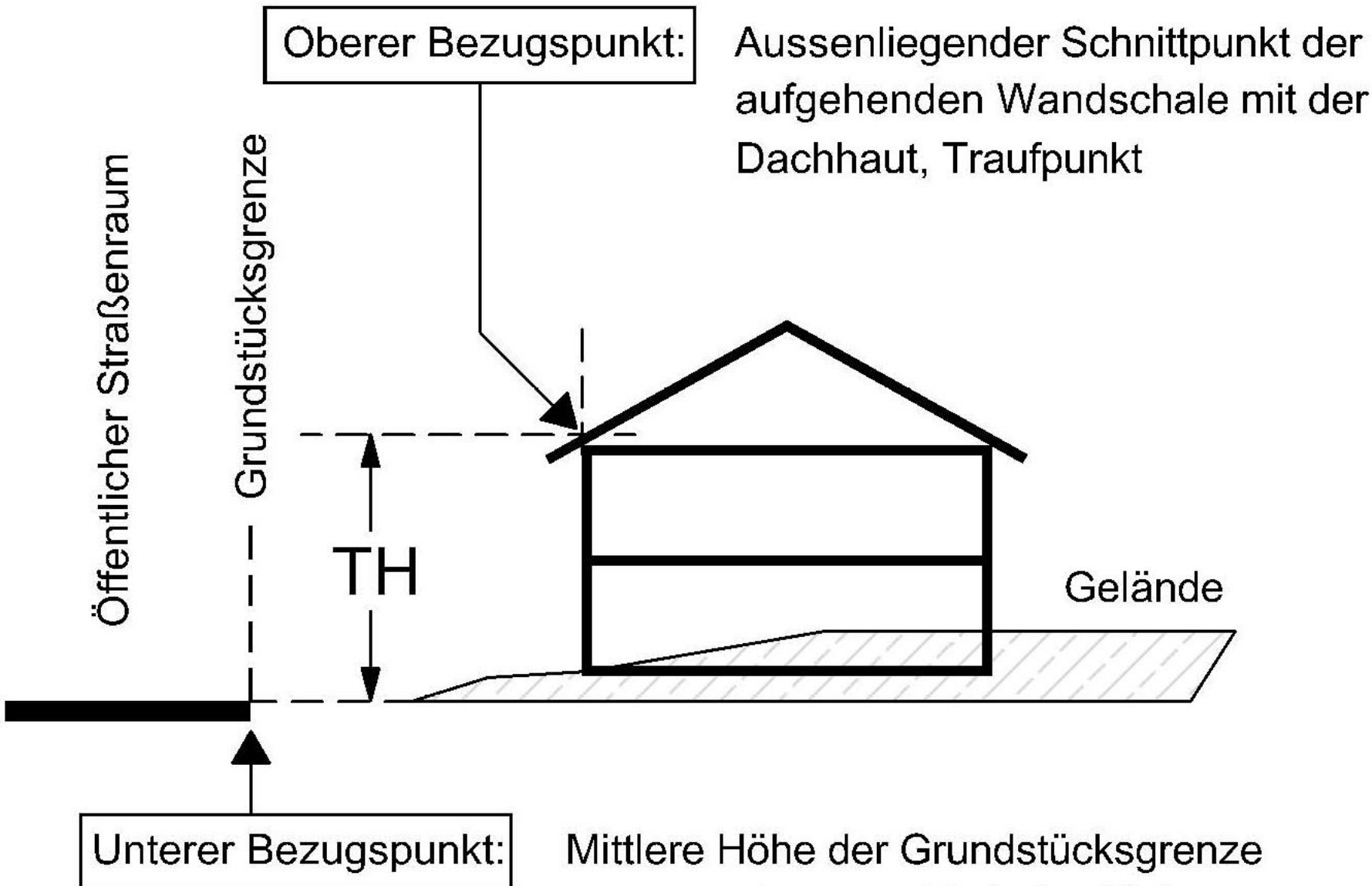
5. Entstehende Böschungsflächen an den Erschließungsstraßen

PRÄAMBEL / VERFAHREN:

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), der 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) sowie des Landeswassergesetzes (LWG NRW) in den z.Zt. gültigen Fassungen.


HILCHENBACH
Plangebiet "Im Rauhen Seifen"
B508
Gallenberg
Lage des Plangebietes in der Übersichtskarte (o.M.):

Systemskizze zur Höhenfestsetzung



Systemskizze Mulden- / Rigolenversickerung

