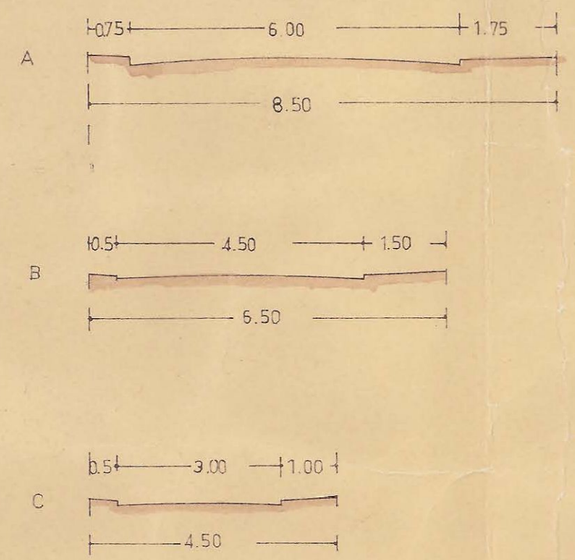
ZEICHENERKLÄRUNG:

	VORH.	GEPL.
PLANGEBIETSGRENZE		
FLUCHTLINIE		
BAULINIE ZWINGEND		
BAUGRENZE		
FAHRBAHNFLÄCHEN		
GEHWEGFLÄCHEN		
PARKSTÄNDE		
FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF		

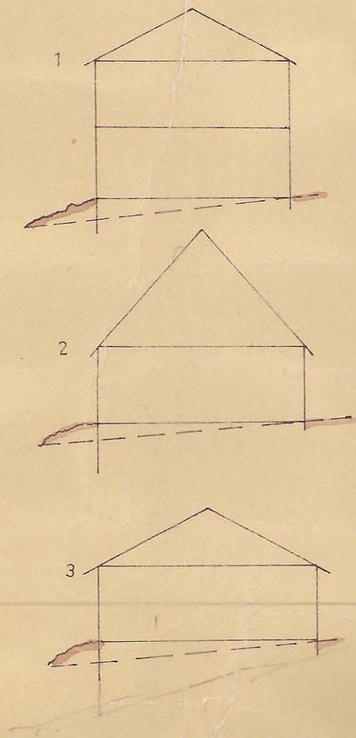
STRASSENPROFILE

M.-1:100



GEBÄUDEMASZE

M.-1:200



	MIND	HÖCHST
HAUSTIEFE	7.00	9.75
DACHNEIGUNG	28°	35°
1.O.G.	2.50	3.00
E.G.	2.50	3.25
KELLER	BEL.	
HAUSTIEFE	7.50	9.00
DACHNEIGUNG	49°	53°
E.G.	2.75	3.62.5
KELLER	BEL.	
HAUSTIEFE	8.00	10.00
DACHNEIGUNG	28°	35°
E.G.	2.75	3.50
KELLER	BEL.	

E R L Ä U T E R U N G E N

zum Durchführungsplan Nr. 1 „Himbeerwiese“ der Stadt Hilchenbach

aufgestellt im Dezember 1960
von Klaus Harreuter
Weidenau/Sieg
Am Vogelsang 12

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. Plangebietsgrenze und –größe

2. Allgemeine Lage und jetziger Zustand des Baugebietes

3. Baurechtliche Grundlage

4. Planungsaufgabe und Programmstellung

5. Verkehrserschließung

6. Nutzungsart und Nutzungsgrad

7. Grundsätze für die Gestaltung

8. Empfehlungen für die Gestaltung

9. Angaben über die Wohndichte

10. Aufteilung der Flächen

11. Durchführungsmaßnahmen für die Bodenordnung

12. Kostenschätzung für die Verkehrserschließung

1. Plangebietsgrenze und –größe

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Hilchenbach, Flur 26 mit der Flurbezeichnung „In der Himbeerwiese“ und umfasst folgende Parzellen:
6, 7, 8, 14, 15, 16, 17, 18, 23, 24, 26, 27, 28, 33, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 56, 57, 58, 59, 66, 67, 68, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 247, 248, 255, 256, 257, 258, 96 (teilweise)
Die Größe des Plangebietes beträgt 9,0965 ha.

2. Allgemeine Lage und jetziger Zustand des Baugebietes

Die Lage des Baugeländes ist dadurch charakterisiert, dass es zwischen der alten Ortslage der Stadt Hilchenbach und der isoliert angelegten Siedlung „Am Rüsenrain“ angesehen werden kann.

Die Topographie weist hier eine nach Osten gerichtete Bergnase auf, deren Hängigkeit zur Südostseite durchschnittlich 25 %, zur Nordostseite durchschnittlich 15 % beträgt. Die Bodengüte für die landwirtschaftliche Nutzung kann als mittelmäßig angesehen werden. Zur Zeit wird das Gelände teils als Wiese teils als Obstgarten genutzt, teils liegt das Land brach. Einige Parzellen sind schon bebaut. Es sind dies die Parzellen 15, 43, 50 mit 49, 56, 57, 58, 95, 255.

3. Baurechtliche Grundlage

Der Leitplan der Stadt Hilchenbach weist dieses Gebiet als reines Wohngebiet im Sinne der Baupolizeiverordnung des Regierungsbezirks Arnsberg für Städte und stadtähnliche Orte aus.

4. Planungsaufgabe und Programmstellung

Das Plangebiet soll als reines Wohngebiet in vornehmlich offener Bauweise aufgeschlossen werden. Fernerhin soll geeignetes Gelände für den Neubau einer achtklassigen Volksschule und für einen Kindergarten ausgewiesen werden. Die Flächen der öffentlichen Hand an Straßen, Gehwegen, Parkständen und Kinderspielplätzen sollen festgelegt werden. Aufgabe des Durchführungsplanes ist es außerdem, Nutzungsart, Nutzungsgrad und gestalterische Einordnung der Gebäude und Außenanlagen festzulegen.

5. Verkehrserschließung

Die Haupterschließung soll über die Hilchenbacher Straße, die die Verbindung von der Stadtmitte zum Plangebiet darstellt, erfolgen. Der Ausbau des jetzt nicht benutzten Weges in der Verlängerung der Hilchenbacher Straße soll auf 8,50 m einschl. beiderseitigem Gehweg vorgenommen werden. Diese Maßnahme soll zugleich einer günstigeren Verkehrserschließung der zunächst isoliert angelegten Siedlung „Am Rüsenrain“ dienen, da diese bisher ihren Zugang lediglich von der L l O 713 hatte. Von der ausgebauten Straße zweigen 3 vorgesehene Wohnstraßen von 6,50 m Breite einschl. Gehwegen ab, die in einer Wendeplatte enden, desgl. eine Wohnstraße von 4,50 m Breite.
Bei der Hängigkeit des Geländes sind außerdem Fußgängerwege eingeplant, die die einzelnen Wohnstraßen auf kürzerem Wege verbinden. Sie werden in 2,00 m Breite angelegt.

6. Nutzungsart und Nutzungsgrad

Zugelassen ist die Nutzung als „Reines Wohngebiet“ gem. § 7 der Baupolizeiverordnung des Regierungsbezirks Arnsberg für Städte und stadtähnl. Orte. Es gilt die im Plan festgesetzte offene Bauweise als bindend. Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke beträgt höchstens

3/10 ihrer Fläche und wird im Plan durch zwingende Baulinien (rot) und Baugrenzen (blau) festgelegt. Die Gebäude sind mit ihrer Hauptfront an die Baulinie zu stellen, die nicht überschritten werden darf. Die Baugrenzen dürfen ebenfalls nicht überschritten werden, es kann jedoch hinter diesen zurückgeblieben werden. Die baupolizeilich erforderlichen Grenzabstände (Bauwiche) bleiben hiervon unbeeinflusst und müssen außerdem vorhanden sein. Neue Grenzen sind so herzustellen, dass die zwingenden Baulinien eingehalten werden können, ohne Dispense zu erfordern.

7. Grundsätze für die Gestaltung

Das Plangebiet ist in zwei Bauzonen gegliedert. Bauzone eins enthält zweigeschossige Bauten mit flachgeneigtem Dach, Bauzone zwei eingeschossige Bauten mit Steildach bzw. mit flachgeneigtem Dach, je nach dem welches Profil vorgeschrieben ist. Bei letzterem ist der schwierigen Hanglage im Ostteil des Plangebietes besonders Rechnung zu tragen und ein Hangtyp zu entwickeln, der zur Talseite u.U. zweigeschossig erscheinen kann.

Die Länge der Gebäude in ihrer Firstrichtung muß in einem gestalterisch günstigen Verhältnis zur Traufenhöhe stehen. Als Richtlinie gilt, dass die Länge mindestens das 1 2/3 –fache der Höhe an der Talseite betragen soll.

Die Dächer sind als Satteldächer auszubilden. Die Dachneigung soll zwischen 49 und 53° bei Profil 2, zwischen 28 und 35° bei Profil 1 und 3 liegen. Als Dachdeckung sind nur einheitliche Materialien vorgesehen, und zwar wahlweise dunkelbraun engobierte Pfannen oder Schiefer. Verwendung von Pappe oder Blech, auch gestrichen, auf Dächern oder sonst im Äußeren ist nicht zulässig.

Bei paarweiser Anordnung von Garagen an der Grenze ist die Darstellung im Plan nur als Vorschlag anzusehen, da Garagen gem. der Reichsgaragenordnung auch im Bauwich oder vor der Baulinie untergebracht werden können. Abstimmung unter den Nachbarn ist bei paarweiser Anordnung erforderlich, wobei die später errichtete Garage sich an die früher errichtete nach Dachneigung, Dachdeckungsstoff und Traufenhöhe anzupassen hat.

Schule, Kindergarten und Laden können als Sonderbauten nach eigenen Gesetzen gestaltet werden.

8. Empfehlungen für die Gestaltung

Zwischen Straße und Baulinie oder Baugrenze gelegene Grundstücksteile oder Vorgartenflächen sollen möglichst gar nicht oder nur mit folgenden Mitteln eingegrenzt werden:
a) niedrige Bruchsteinmauern
b) lebende Hecken (gegebenenfalls in Verbindung mit a)
c) niedrige Holzzäune, insbesondere aus gekreuzten Hölzern

Die Einfriedigung zur Straße hin darf höchstens 80 cm hoch sein.

An geeigneten Plätzen des öffentlichen Eigentums und der Sonderbauten sind zur besseren Gestaltung und Belebung des Ortsbildes Baumgruppen vorzusehen.

9. Angaben über die Wohndichte

Es sind vorgesehen:
38 zweigeschossige und
27 eingeschossige Wohngebäude mit insgesamt 115 Wohnungen.

Bei 115 Wohnungen und 8,5037 ha Bruttobaufläche beträgt die Bruttowohndichte

$$\frac{\text{Wohnungen x 3,2 (Dichte)}}{\text{ha}} \quad \text{rd. 45 EW/ha}$$

10. Aufteilung der Flächen

a) Private Baugrundstücke	6,8801 ha
b) Private Freiflächen	0,2600 ha
c) Fahrbahnflächen	0,7062 ha
d) Gehwegflächen	0,3620 ha
e) Parkflächen	0,0413 ha
f) Kinderspielplätze	0,0802 ha
g) Schulfläche	0,5759 ha
h) Kindergartenfläche	0,1908 ha
Sa.	9,0965 ha

11. Durchführungsmaßnahmen für die Bodenordnung

Da die jetzige Parzellierung eine ordnungsgemäße Bebauung, wie sie der Durchführungsplan vorsieht, nicht ermöglicht, ist eine Umlegung notwendig. Empfehlenswert ist eine Umlegung auf freiwilliger Basis. Falls diese nicht zustande kommt, ist eine Umlegungsbehörde einzurichten, die in der Lage ist, das Umlegungsverfahren im Sinne des Aufbaugesetzes von Nordrhein-Westfalen durchzuführen.

12. Kostenschätzung für die Verkehrserschließung

490 lfm	Straße von 8,50 m Breite Bei einem Ansatz von 300 DM/lfm	147.000 DM
701 lfm	Straße von 6,50 m Breite Bei einem Ansatz von 230 DM/lfm1	161.230 DM
95 lfm	Straße von 4,50 m Breite Bei einem Ansatz von 170 DM/lfm	16.150 DM
	Sa.	324.380 DM

Bei rd. 9 ha Bruttobaufläche ergeben sich ca. 36.000 DM/ha.

Dieser Plan ist gemäß § 11 (1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 23.04.1952 (GV.NW.S.75) durch Beschluß der Stadtvertretung vom 5. Jan. 1961 aufgestellt worden.

_____ _____

Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Plan hat gemäß § 11 (1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.04.1952 (GV.NW.S.75) in der Zeit vom 10. Mai bis 6. Juni 1961 offengelegen.

_____ _____

Bürgermeister Ratsmitglied

Gemäß § 11 (2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.04.1952 (GV.NW.S.75) ist mit Verfügung vom 12-3-63-34.3-54-01 bestätigt worden, dass dieser Plan mit den Zielen des Leitplans übereinstimmt.
Der Regierungspräsident

_____
(Der Minister für Wiederaufbau, Außenstelle Essen)

Dieser Plan ist gemäß § 11 (2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.04.1952 (GV.NW:S.75) durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 8.7.1963 förmlich festgestellt worden.

_____ _____

Bürgermeister Ratsmitglied