## A. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 4 und 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Stadtteil Hilchenbach Nr. 1 " In der Himbeerwiese "

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Stadtteil Hilchenbach Nr. 1 a " Am Rüsenrain "

Umgrenzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Stadtteil Hilchenbach Nr. 1 " In der Himbeerwiese "

**WA**

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 BauN VO
zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauN VO
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Von den Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauN VO sind allgemein zugelassen:
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 BauN VO sind nicht zugelassen.

Überbaubare Grundstücksfläche
Im Einzelfall darf jedoch der bebaubare Grundstücksanteil (die zulässige Grundstücksfläche) der Baugrundstücke gemäß § 17 Abs. 1 BauN VO nicht überschritten werden.

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche
beidseitig der unterirdischen Hauptabwasserleitung sind im Abstand von 1,50 m, gemessen ab Mitte Leitung, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauN VO nicht zulässig.

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

ED

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

z.Bsp. $E_{max}$ 2 WE — bei Einzelhäuser max 2 Wohneinheiten

z.Bsp. $D_{max}$ 2 WE — bei Doppelhäuser max 2 Wohneinheiten, d.h. je Doppelhaushälfte max 1 Wohneinheit

0,4 — Grundflächenzahl ( GRZ )

1,2 — Geschoßflächenzahl ( GFZ )

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen.

Mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen zugunsten der Entsorgungsunternehmen. ( § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ).

Hauptabwasserleitung unterirdisch ( § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB )

## B. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW

| | |
|---|---|
| SD | Satteldach zulässig<br>Als Dacheindeckung sind Materialien in den Farben grau oder braun zulässig. Als Grauton ist mindestens basaltgrau (RAL 7012) oder dunkler, als Braunton mindestens nußbraun (RAL 8011) oder dunkler zu wählen. |
| z.Bsp. 35° - 45° | zulässige Dachneigung |
| TH | Traufhöhe |
| TH < 4,00 | Traufhöhe kleiner als 4,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche. |

Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauN VO können ausnahmsweise mit Flachdach errichtet werden.

Dachgauben dürfen nur in einer Länge bis zu 1/3 der darunterliegenden Gebäudeaußenwand bemessen werden.

Dachflächengleiche Solarzellen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig.

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

## C. Sonstige Darstellungen

| | |
|---|---|
| — — — — — | geplante neue Grundstücksgrenzen |
|  | vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzsteinen |
| ⊕ | Kanalschacht mit Deckel der Hauptabwasserleitung |
| z.Bsp. D 411,91 | Höhe des Kanaldeckels in m über NN |
| z.Bsp. S 410,48 | Höhe des Kanalschachtbodens in m über NN |
| z.Bsp. 414,07 | Höhenpunkt in m über NN |
| z.Bsp. 688 | Parzellennummer |

# B e g r ü n d u n g

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Stadtteil Hilchenbach Nr. 1 " In der Himbeerwiese "

1. Zwecke und Ziele der Planung

Der seit dem 17. Mai 1993 rechtsverbindliche Bebauungsplan Stadtteil Hilchenbach Nr. 1 " In der Himbeerwiese " - 4. Änderung - setzt für die Parzellen 364, 687, 726 und 727 (vorher 688),Flur 26 der Gemarkung Hilchenbach sechs größere überbaubare Grundstücksflächen fest. Es können Einzel- bzw. Doppelhäuser mit einem Vollgeschoß bei jeweils max 2 Wohneinheiten errichtet werden. Mit der Planänderung soll eine, unter Beachtung der vorliegenden Grundstückszuschnitte, flächensparende wohnbauliche Ausnutzung der Parzellen erreicht werden. Zu diesem Zweck werden sechs überbaubare Einzelflächen vorgesehen. Drei überbaubare Grundstücksflächen werden direkt zur Berliner Straße ausgerichtet und zwei überbaubare Grundstücksflächen im nördlichen Bereich des Flurstückes 687 über einen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesicherten Privatweg an die Berliner Straße angeschlossen. Eine überbaubare Grundstücksfläche im östlichen Plangebiet wird über die hier angrenzende öffentliche Erschließung Stettiner Weg erschlossen.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, max. ein Vollgeschoß ist zulässig, offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, bei Einzelhäusern im westlichen Planbereich max. zwei Wohneinheiten (d.h. je Doppelhaushälfte max. eine Wohneinheit) sind zulässig ausgewiesen. Im östlichen Planbereich sind bei Einzelhäusern max 4 Wohneinheiten zulässig, um an geeigneter Stelle in vertretbarer Größenordnung begrenzten Mehrfamilienhausbau zu ermöglichen. Eine Rechtsgrundlage für die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch gegeben.

3. Gestaltung

Durch die Farbbestimmung RAL soll ausgeschlossen werden, daß ortsuntypische und die Dachlandschaft störende Dacheindeckungen ausgeführt werden. Durch die Zulassung von Dachgauben soll ermöglicht werden, daß Dachgeschoß zu Wohnzwecken auszubauen. Wegen der zu erwartenden Bebauungsdichte wurden die Traufhöhe und die max. zulässige Länge der Dachgauben festgesetzt, um eine weitestgehend einheitliche Dachgestaltung sicherzustellen. Auf eine Festsetzung der Firstrichtung wurde bewußt verzichtet, da die überbaubaren Grundstücksflächen sowohl mit Einzel- wie Doppelhäusern bebaut werden können und die Ausrichtung der jeweiligen Gebäude auf den Grundstücksflächen durch Festsetzung einer Firstrichtung nicht weiter eingeschränkt werden sollte.

4. Erschließung

Die verkehrliche, abwassermäßige Erschließung ist durch die Wohnsammelstraße Berliner Straße wie Stettiner Weg, in welchen Zentralkanal wie die Trinkwasserleitung liegen, gesichert. Bebauungsmöglichkeiten, die nach dem Bebauungsplanentwurf gegeben sind und nicht direkt an die öffentliche Erschließung grenzen, werden durch private Erschließungen über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen an die öffentliche Erschließung angeschlossen. An der nord- und nordöstlichen Plangebietsgrenze wird für eine hier vorhandene Hauptwasserleitung ein Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsunternehmen festgesetzt.

5. Kosten

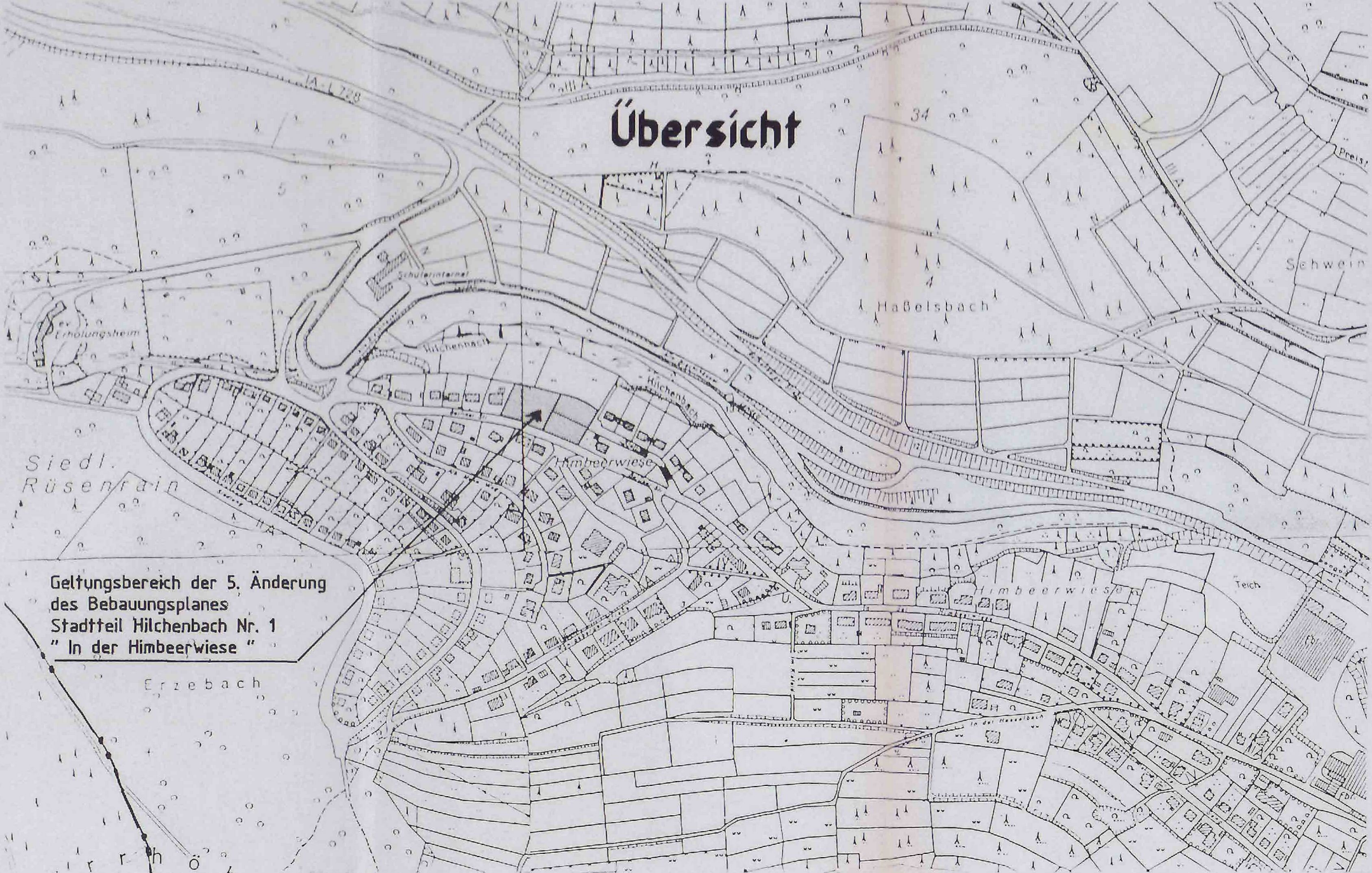
Zusätzliche Kosten für die Erschließung entstehen nicht.

Hilchenbach, den 10. September 1996

Der Stadtdirektor
Im Auftrage:

gez. Kleber L.S.
Kleber

# Übersicht


Geltungsbereich der 5. Änderung
des Bebauungsplanes
Stadtteil Hilchenbach Nr. 1
" In der Himbeerwiese "
Siedl.
Rüsenrain
Haßelsbach
Hilchenbach
Himbeerwiese
Erzebach
Schwein
Teich