A. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1, 4 und 7 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NW

Umgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Stadt Hilchenbach Nr. 1 "In der Himbeerwiese"

Umgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Stadt Hilchenbach Nr. 1 a " Am Rüsenrain "

Umgrenzung des Geltungsbereiches der 2. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 a " Am Rüsenrain "

WR Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauN VO.

zulässig sind gemäß § 3 Abs. 2 BauN VO
- Wohngebäude -.

Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauN VO sind nicht zugelassen:

überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauN VO

Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen gem. § 14 (1 u. 2) BauN VO sind nur ausnahmsweise zulässig.

Das gilt auch für Anlagen, soweit sie nach Landesbauordnung in den Abstandsflächen zugelassen werden können.

Auf den Baugrundstücken ist ohne zeichnerische Festsetzung für Bepflanzung, als Ausgleich für die bauliche Nutzung, ein Anteil von mindestens 20 % der Grundstücksfläche mit standortgerechter und heimischer Vegetation fachgerecht zu pflanzen. (Gehölzeauswahl siehe Erläuterungstext). Die Vegetation ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen auf den Privatgrundstücken muß in der nach Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode erfolgen.

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

die ausnahmsweise um ein Vollgeschoß überschritten werden darf, wenn durch die Hanglage bedingt, das Kellergeschoß bzw. Untergeschoß auf die Zahl der Vollgeschosse mit angerechnet werden muß.

O offene Bauweise

0,4 Grundflächenzahl (GFZ)

(1,2) Geschoßflächenzahl (GFZ)

TH Traufhöhe

TH<6,00/8,75 Traufhöhe kleiner als 6,00 m bergseitig und 8,75 m talseitig gemessen ab Oberkante natürlicher Geländeoberfläche.

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

SD/PD In den mit SD/PD bezeichneten Gebieten sind außer Satteldächern ausnahmsweise Pultdächer und asymmetrisch Satteldächer zulässig und für untergeordnete Bauteile als Anbauten bzw. Zwischenbauten zum Hauptkörper Flachdächer.

Als Dacheindeckung sind nur Materialien in den Farben grau oder braun zulässig. Als Grauton ist mindestens RAL 7012 oder dunkler, als Braunton mindestens RAL 8003 oder dunkler zu wählen.

Dachneigung

35^0-38^0 zulässige Dachneigung

↔ Hauptfirstrichtung zwingend

Dachgauben oder liegende Dachfenster sind zulässig.

Dachgauben dürfen in der Länge nur bis zu ½ der darunterliegenden Gebäudeaußenwand bemessen werden.

Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,65 m zulässig, wenn die festgesetzte Traufhöhe dadurch nicht überschritten wird.

Dachflächengleiche Solarzellen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig.

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

C. Sonstige Darstellungen

geplante neue Grundstücksgrenzen

vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzsteinen

12 vorhandene Gebäude mit Angabe der Haus-Nr.

Böschung

Stellplätze

D. Inkrafttreten

Diese Bebauungsplansatzung tritt am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung des Anzeigverfahrens sowie Ort und Zeit ihrer öffentlichen Auslegung in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes der Stadt Hilchenbach Nr. 1 a "Rüsenrain" - 2. Änderung - treten für diesen Bereich die Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes

- Nr. 1 a "Rüsenrain" -

vom 2.10.1968 außer Kraft.

Bepflanzungsauswahl auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Ausgleich für die bauliche Nutzung.

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Esche
Hedera helix	Efeu
Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera periclymenum	Wald-Heckenkirsche
Malus - Sorten	
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Traubeneiche
Rosa canina	Hundsrose
Rubus - Arten	Brombeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Obstgehölze	