ZEICHENERKLÄRUNG

PLANGEBIETSGRENZE

GRENZE DES ÖFFENTL. EIGENTUMS

BAULINIE ZWINGEND

BAUGRENZE

FAHRBAHNFLÄCHEN

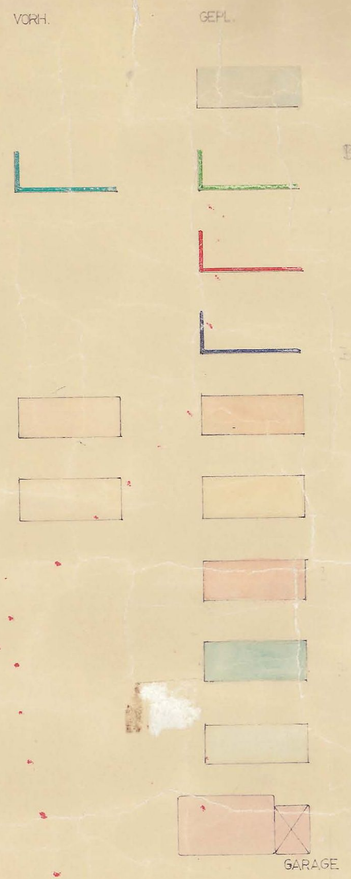
GEHWEGFLÄCHEN

STANDSPUR

VORBEHALTS- UND SONDERFLÄCHEN

FREIFLÄCHEN

BEBAUUNGSVORSCHLAG



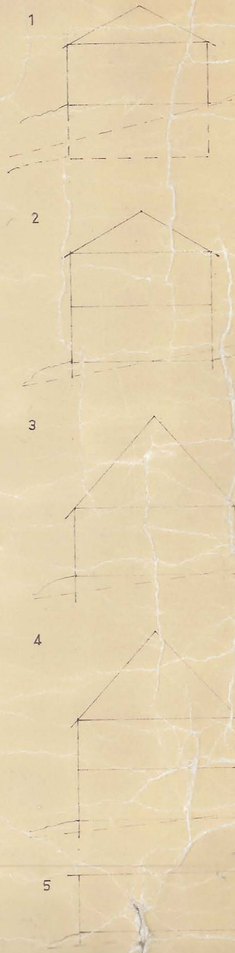
ÖBV siehe Begründung!

GEBÄUDEMASZE

M-1:200

GESCHOSSIGKEIT UND DACHNEIGUNG

PROFIL



	MIND.	HÖCHST.
HAUSTIEFE	7.00	10.00
DACHNEIGUNG	28°	35°
EG.	2.75	3.50
KELLER OD.UG.	2.25	2.75

HAUSTIEFE	7.00	10.00
DACHNEIGUNG	28°	35°
1.OG.	2.50	3.00
EG	2.50	3.25
KELLER	BEL.	

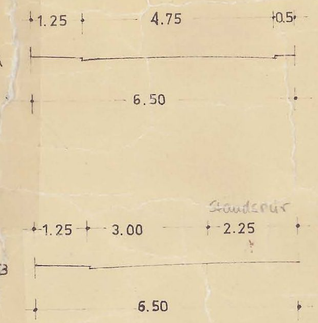
HAUSTIEFE	7.50	10.00
DACHNEIGUNG	49°	53°
EG	2.75	3.62⁵
KELLER OD.UG.	2.25	2.75

HAUSTIEFE	7.50	9.00
DACHNEIGUNG	49°	53°
1.OG.	2.50	3.00
EG.	2.50	3.25
KELLER	BEL.	

HAUSTIEFE	8.00	12.00
EG	2.75	3.50
KELLER	BEL.	

STRASSENPROFILE

M-1:100



ES WIRD HIERMIT BESCHEINIGT. DASZ DIE DARSTELLUNG DER GRENZEN DES ÖFFENTL. ~~EIGENTUMS~~ GEOMETRISCH RICHTIG IST.

SIEGEN, DEN 9. JAN. 1962

GEZ. KOBER

ÖFFENTL. BEST. VERM. ING.

SIEGEN I.W.

KOBLENZER STR. 63

GEÄNDERT

SIEGEN DEN 3.10.1963

Kober

ÖbVI



HAUSTIEFE 8,00-12,00
DACHNEIGUNG 22°-30°
E.G 2,75-3,50
KELLER BEL.

E R L Ä U T E R U N G E N

zum Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Hilchenbach

aufgestellt im Oktober 1961
von Klaus Harreuter
Weidenau/Sieg
Am Vogelsang 12

Abschrift des Originals
April 2010

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 Gebiets

3. Baurechtliche Grundlage

4. Aufgabe der Planung

5. Verkehrerschließung

6. Nutzungsart und Nutzungsgrad

7. Grundsätze für die Gestaltung

8. Empfehlungen für die Gestaltung

9. Angaben über die Wohndichte

10. Aufteilung der Flächen

11. Maßnahmen zur Bodenordnung

12. Kostenschätzung für die Verkehrserschließung

1. Plangebietsgrenze und –größe

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Hilchenbach, Flur 21 und trägt die Bezeichnung "Im Mühlenseifen".
Es umfasst folgende Parzellen:
44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 57, 58, 62, 66, 67, 68, 72, 74, 79, 80, 84, 85, 86, 95, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 148, 149, 150, 151, 152, 154, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 176, 174, 175.

Die Größe des Plangebietes beträgt 7,64 31 ha.

2. Allgemeine Lage und jetziger Zustand des Gebiets

Das Gebiet liegt östlich des Bahnhofs auf der linken Seite der Ferndorf und bildet mit seinen nach Westen, Südwesten und Nordwesten abfallenden Hängen eine nach Westen geöffnete Talmulde. Im Norden und Osten wird das Gelände von Waldungen begrenzt, während sich nach Südwesten die Feldflächen in Richtung Allenbach fortsetzen und dem Wohngebiet Erweiterungsmöglichkeit bieten.
Die Neigung der Hänge beträgt durchschnittlich 18%. Größtenteils wir der Boden landwirtschaftlich genutzt. Auf einigen Flurstücken, besonders im südlichen Bereich, sind Fichtenkulturen angepflanzt.
Bisher sind innerhalb des Plangebiets neun Wohnhäuser erbaut. Sie stehen auf den Parzellen 57+156, 74, 84, 85, 86, 158, 159+160 und 166.

3. Baurechtliche Grundlage

Der Leitplan der Stadt Hilchenbach weist das Plangebiet teils als reines Wohngebiet im Sinne der Baupolizeiverordnung des Regierungsbezirks Arnsberg für Städte und stadtähnliche Orte aus, teils als Reservebaugebiet.

4. Planungsaufgabe

Das Plangebiet soll als reines Wohngebiet in offener Bauweise aufgeschlossen werden. Dabei soll außer der Nutzungsart, der Nutzungsgrad und die gestalterische Einordnung der Gebäude nebst Außenanlagen festgesetzt werden. Die Flächen des Gemeindebedarfs für Verkehr und Erholung, sowie Vorbehaltsflächen für allgemeine Bauvorhaben sollen bestimmt und ausgewiesen werden.

5. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die im Ausbau befindliche Straße "Mühlenseifen". Beiderseits zweigen zunächst je eine Wohnstraße ab, wovon die den Südwesthang erschließende in einer Wendeplatte endet, die den unteren Nordwesthang entlangführende in einen Wendehammer, um eine etwaige Weiterführung zu ermöglichen. Die Straße "Mühlenseifen" gabelt sich am Westhang, wobei der nördliche Zweig die Vorbehaltsfläche erschließen soll, während der andere als Wohnstraße ebenfalls in einem Wendehammer endet. Die Straßenbreite beträgt allgemein 6,50 m, worin neben den Gehwegen für die Wohnstraßen auch eine Standspur vorgesehen ist; dadurch würden sich gesonderte Parkflächen erübrigen. Zur kürzeren und bequemeren Verbindung der Straßen sind im Plan Fußgängerwege von 2,00 m Breite vorgesehen.

6. Nutzungsart und Nutzungsgrad

Zugelassen ist die Nutzung als "Reines Wohngebiet" gem. § 7 der Baupolizeiverordnung des Regierungsbezirks Arnsberg für Städte und stadtähnliche Orte. Die offene Bauweise ist bindend. Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke beträgt höchstens 3/10 ihrer Fläche und wird im Plan durch farbige Begrenzungslinien gekennzeichnet, die in Rot die vordere und zwingende Baulinie, an die gebaut werden muß, angeben, in Blau die hinteren und seitlichen Baulinien, die nicht überschritten, hinter den aber zurückgeblieben werden kann. Die baupolizeilich erforderlichen Grenzabstände bleiben hiervon unberührt und müssen außervorhanden sein. Neue Grenzen sind so herzustellen, dass die zwingenden Baulinien (rot) eingehalten werden können.

7. Grundsätze für die Gestaltung

Das Baugebiet gliedert sich in zwei Bauzonen. Bauzone eins enthält zweigeschossige Bauten mit flachgeneigtem oder steilem Dach, Bauzone zwei enthält eingeschossige Bauten mit flachen, flachgeneigtem oder steilem Dach, je nach vorgeschriebenem Profil.
Die Länge der Gebäude muß in einem gestalterisch günstigen Verhältnis zur Traufhöhe stehen. Als Richtlinie gilt, dass die Länge in Firstrichtung mindestens das 1 ⅔-fache der talseitigen Traufhöhe betragen soll.
Die Dächer, außer bei Flachdächern, sind als Satteldächer auszubilden. Die Dachneigung soll zwischen 28 und 35° bei Profil 1 und 2 betragen, zwischen 49 und 53° bei Profil 3 und 4 und zwischen 22 und 30° bei Profil 5a liegen. Als Dachdeckung sind auch hier nur einheitliche Materialien zu verwenden, entweder Schiefer oder dunkelengobierte Pfannen. Nicht zugelassen auf Dächern ist Pappe oder Blech, auch sonst nicht im Äußeren. Die Elektrizitätsversorgung der Gebäude soll nicht durch Freileitungen erfolgen, sonder durch Erdkabel.
Bei paarweiser Anordnung der Garagen an der Grenze ist die Darstellung im Plan nur als Vorschlag anzusehen, da Garagen nach der Reichsgaragenordnung auch im Bauwich oder vor der Baulinie untergebracht werden können, wenn sonst kein Platz vorhanden ist. Abstimmung der Garagenbauweise ist unter den Nachbarn erforderlich, wobei die später errichtete Garage sich an die früher errichtete in Dachneigung, Dachdeckungsstoff und Traufhöhe anzupassen hat.

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
c) niedrige Zäune aus gekreuzten Hölzern.
Diese drei Vorschläge können auch gemischt werden.
Die Einfriedung zur Straße sollte aber höchstens 80 cm betragen.

9. Angaben über die Wohndichte

Nach Abzug der schon bebauten Flächen und der Vorbehaltsfläche verbleiben noch rd. 5,8 ha Bruttobaufläche.
Hierauf sollen rd. 60 Häuser mit ca. 80 Wohnungen errichtet werden.
Demnach beträgt die Bruttowohndichte

$$\frac{80 \text{ Wohnungen} \times 3{,}2 \text{ (Dichte)}}{5{,}8 \text{ ha}} = 44 \text{ EW/ha}$$

10. Aufteilung der Flächen

a)	Bebaute Grundstücke	0,62 84 ha
b)	Verkehrsflächen	0,68 98 ha
c)	Vorbehaltsflächen	1,17 84 ha
d)	Private Baugrundstücke	5,10 36 ha
e)	Kinderspielplatz	0,04 29 ha

11. Maßnahmen für die Bodenordnung

Um die Flächen für den Verkehr und die Versorgung der öffentlichen Hand zuzuführen, ist eine Umlegung notwendig; ebenso für eine ordnungsgemäße Bebauung. Ein Umlegungsplan ist in Vorbereitung. Zu empfehlen ist eine Umlegung auf Freiwilligkeit. Falls diese nicht zustande kommt ist eine Umlegungsbehörde mit dem Umlegungsverfahren nach dem Bundesbaugesetz zu betrauen.

12. Kostenschätzung für die Verkehrserschließung

820 lfm Straße von 6,50 m Breite Bei einem Ansatz von 225 DM/lfm	184.500 DM
Bei rd. 7,6 ha Plangebietsfläche ergibt sich rd.	24.000 DM/ha

---

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 des BBauG vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) durch Beschluß des Rates der Stadt Hilchenbach vom 13.06.1962 als Satzung aufgestellt worden.

_____ _____
Bürgermeister Ratsmitglied

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. § 2 (6) des BBauG vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 21. November bis 20. Dezember 1961 offengelegen.

_____ _____
Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 11 des BBauG vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom 13.08.1963 – 34.3 – 54-01 genehmigt worden.
Arnsberg (Westf.), den 15.08.1963

Der Regierungspräsident

Dieser mit Verfügung vom 13.08.1963 – 34.3 – 54-01 genehmigte Bebauungsplan hat gem. § 12 des BBauG vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 03.10.1963 bis 10.10.1963 öffentlich ausgelegen.

_____ _____
Bürgermeister Ratsmitglied

Nachtrag zu Ziffer 12 der Erläuterungen zum Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Hilchenbach

Die Kosten betragen nach dem Stand vom 1. Juni 1963:

Pos. 1.)	820,- lfdm Straße einschl. Gehwege, 6,50 m Gesamtbreite, für 1 lfdm	300,00 DM	246.000,00 DM
Pos. 2.)	820,- lfdm Straßenentwässerung, Ø 30 cm Zementrohre, für 1 lfdm	50,00 DM	41.000,00 DM
Pos. 3.)	820,- lfdm Straßenbeleuchtung, für 1 lfdm	20,00 DM	16.400,00 DM
Pos. 4.)	Vermessungskosten		3.100,00 DM
Pos. 5.)	Für Herstellung des Bebauungsplans		1.500,00 DM
			308.000,00 DM