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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Stadt Hilchenbach Nr. 50 " Am Schüttelberg "

Umgrenzung der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Hilchenbach Nr. 50 " Am Schüttelberg "

WR

Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauN VO zulässig sind gemäß § 3 Abs. 2 BauN VO
- Wohngebiete -
Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauN VO sind nicht zugelassen.

WA

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

Von den Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauN VO können ausnahmsweise zugelassen werden:
Ziffer 1: Betriebe des Beherbergungswesen.
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2, 3, 4 und 5 sind nicht zugelassen.

Textliche Festsetzung für WR / WA Gebiet.

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. Die Vegetation ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

entfallende Baugrenze

Nicht Überbaubare Grundstücksfläche
Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauN VO sind nur ausnahmsweise zulässig.

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

1,2 Geschoßflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse zwingend

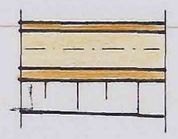
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze. Ausnahmsweise kann das Untergeschoß zusätzlich auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet werden, wenn die Ausführung als Vollgeschoss durch die Hanglage bedingt ist.

e offene Bauweise, nur Einzelhäuser mit max. 6 Wohneinheiten zulässig.

ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Pro Einzelhaus sind max 3 Wohneinheiten, pro Doppelhaus max 4 Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte 2 Wohneinheiten.

TH Traufhöhe, gemessen ab Oberkante natürlicher Geländeoberfläche.

z.Bsp. 6,50/3,50 m Traufhöhe talseitig max 6,50 m, bergseitig max 3,50 m.
Die festgesetzte talseitige Traufhöhe darf ausnahmsweise um 1,00 m überschritten werden, wenn dies durch die Hanglage bedingt ist und die festgesetzte bergseitige Traufhöhe eingehalten wird.



Straßenbegrenzungslinie
Schrammbord
Fahrbahn
Gehweg
Böschung, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich ist
} Verkehrsfläche

Für alle zeichnerisch nicht dargestellten Versorgungsleitungen wird hinsichtlich der Führung dieser Leitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt:
Die Führung von Versorgungsleitungen wie Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen ist nur unterirdisch zulässig.

private Grünfläche , Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. "Erläuterung der Bepflanzung:
Heister 2 x V., 150-200 Acer pseudoplatanus Bergahorn, Tilia cordata Winterlinde, sowie als Unterpflanzung: Hedera helix Efeu, Viburnum Schneeball".

Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 BauO NW

SD nur symetrische Satteldächer sind zulässig.
Satteldach mit Krüppelwalm kann ausnahmsweise zugelassen werden.
Eingeschossige Anbauten sind ausnahmsweise mit Flachdach zulässig.
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 zulässig. Flachdächer und Solarzellen sind nicht an diese Vorschrift gebunden.

35° - 40° zulässige Dachneigung
1) Dachgauben sind nur ab 35° Dachneigung zulässig. Ansonsten nur liegende Dachfenster.
2) Dachgauben dürfen in der Länge nur bis zu $^1/_2$ der darunterliegenden Gebäudeaußenwand bemessen werden. Dachflächengleiche Solarzellen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig.

Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauN VO können ausnahmsweise mit Flachdach errichtet werden. Als Fassadenmaterial werden zugelassen:

1) Putzfassaden	grau - weiß	RAL	9002 und heller
2) Klinkerfassaden	kupferbraun	RAL	8001 und dunkler
3) Schieferfassaden	basaltgrau	RAL	7012 und dunkler
4) Holzvertäfelung in Naturtönen		RAL	1024 und dunkler

Sonstige Darstellungen

geplante Grundstücksgrenzen

ehemals geplante Grundstücksgrenzen

vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzsteinen

007 vorhandene Gebäude mit Angabe der Hausnummer

Der nebenstehenden 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Hilchenbach Nr. 50 " Am Schüttelberg " stimme ich gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) zu.

Gemarkung Hilchenbach Flur 13

Parzelle	Eigentümer	Unterschrift/Datum
459	Weiß, Herbert	gez. Kleber
793	Schroeter, Alfred	gez. Kleber
	Schroeter, Edelgard geb. Richter	gez. Kleber
797	Solms, Jürgen	gez. Kleber
798	Behmenburg, Inge geb. Herwig	gez. Kleber
958, 959	Westfalia-Metallformtechnik GMBH&CO.KG	gez. Kleber
975	Langkammer Joachim, Langkammer Harriet-	gez. Kleber
	Womelsdorf Hermann-Dieter, Womelsdorf Carmen	gez. Dieter Womelsdorf
961	Stadt Hilchenbach	gez. i. A. Kleber
205	Vorländer, Elisabeth, geb. Preis	gez. Kleber

Begründung

zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Hilchenbach Nr. 50 "Am Schüttelberg"

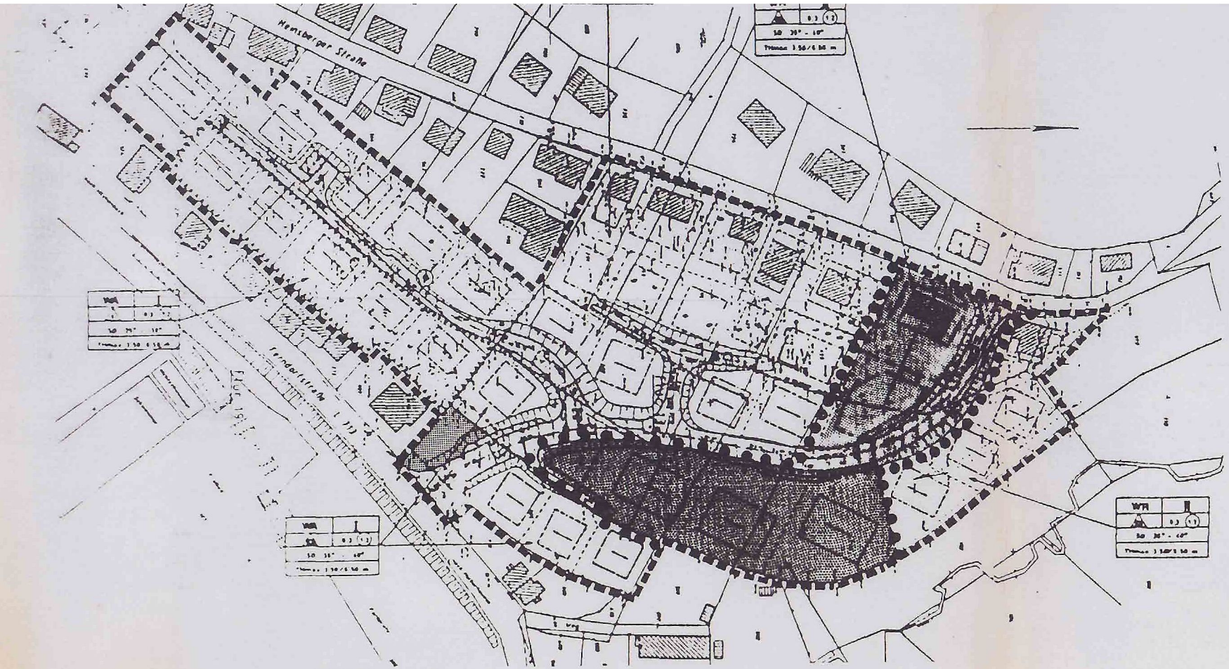
Der seit dem 12. Februar 1996 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 50 "Am Schüttelberg" setzt im Einmündungsbereich zur Heinsberger Strasse eine Verkehrsfläche fest, die sich ungünstig in die Topographie eingliedert und hierdurch vermeidbare Eingriffe in private Grundstücksflächen auslöst.
Die Neuordnung der Grundstücke im Bereich der Parzellen 793, 797 und 798 (Heinsberger Strasse 50/52) sieht zudem abgewinkelte Grundstücksgrenzen, bei gleichzeitig großzügig dimensionierter überbaubarer Grundstücksfläche der östlich unmittelbar angrenzenden Bauparzelle, vor. Hierdurch ist eine Beeinträchtigung der bestehenden Wohnbebauung nicht auszuschließen.
Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist daher eine weitgehend der Topographie und umliegenden Wohnbebauung angepaßte Ausweisung der öffentlichen Verkehrsfläche im Einmündungsbereich zur Heinsberger Strasse (geringfügige Verschiebung) sowie eine Reduzierung der überdimensionierten überbaubaren (unbebauten) Grundstücksfläche zu Gunsten der bestehenden Wohnbebauung.
Die überbaubare Fläche auf der Parzelle 793 zur Heinsberger Strasse wird, zur Anpassung an den Bauspiegel im Bereich der Parzelle 797 (Doppelhaushälften), in südliche Richtung um ca. 4m erweitert.
Der Verzicht auf die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung für die sich anschliessende überbaubare Fläche im südöstlichen Bereich ist durch die Bauflächenbegrenzung städtebaulich vertretbar und gewollt. Die Erhöhung der ausnahmsweise zulässigen Traufhöhe im Bereich der zwingend vorgeschriebenen 2-geschossigen Bebauung ist vorgesehen, da aufgrund der örtlichen Topographie erforderlich werden könnte die festgesetzte maximale Traufhöhe geringfügig zu überschreiten, wie erste Vorentwürfe für eine mögliche Bebauung gezeigt haben.
Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft löst die vorliegende Änderung nicht aus.
Für die Ver- und Entsorgung behalten die Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 50 "Am Schüttelberg" Gültigkeit.
Denkmalpflegerische Belange werden durch diese Änderung nicht berührt.
Es erfolgt eine vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

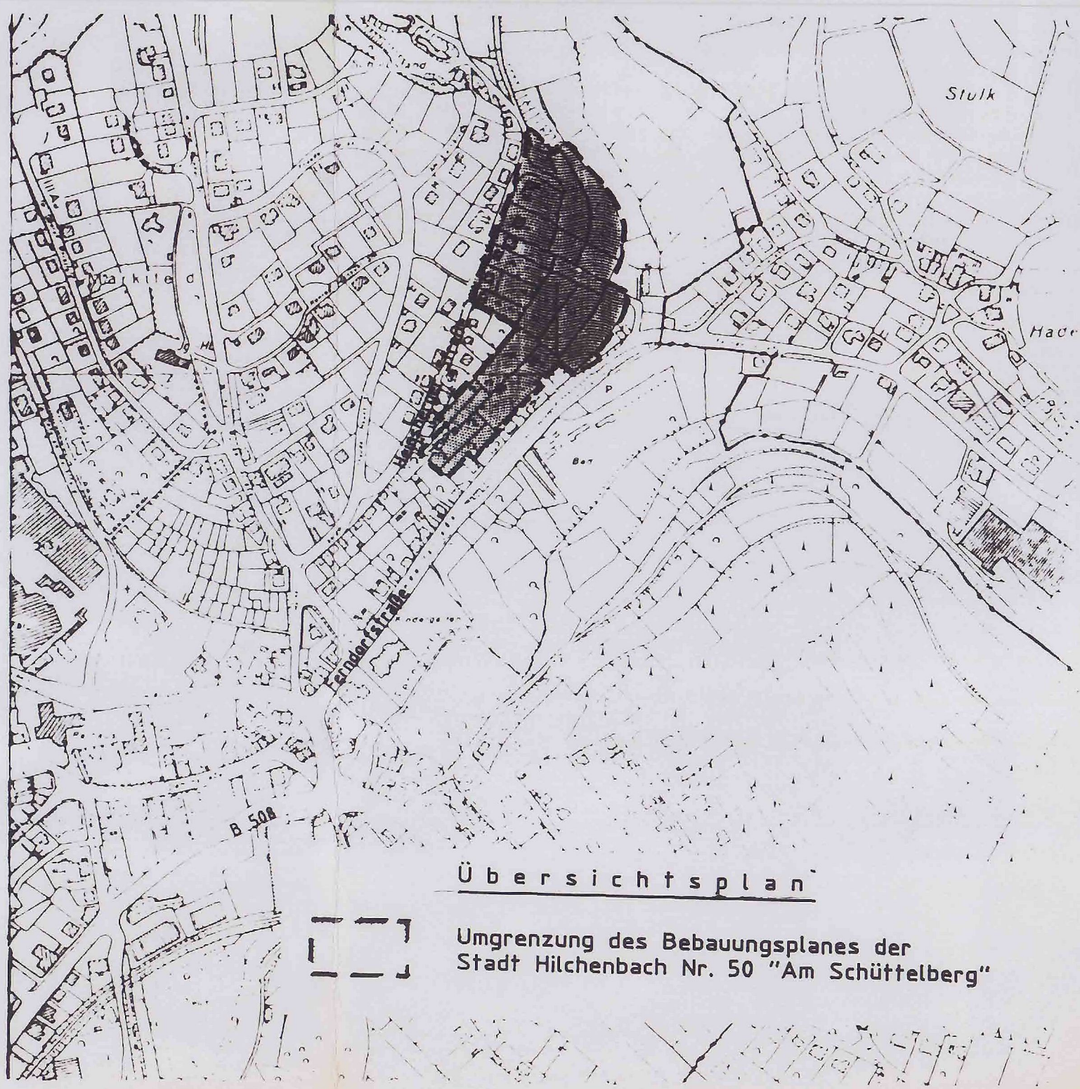
Hilchenbach, den 27.10.1997

Der Stadtdirektor

gez. Bell L.S.

B e l l





Übersichtsplan

Umgrenzung des Bebauungsplanes der
Stadt Hilchenbach Nr. 50 "Am Schüttelberg"