PRÄAMBEL

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Neufassung der Bekanntmachung vom 19. Dezember 1974 (GV.NW. 1975 S. 91), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. April 1975 (GV.NW. S. 304/SGV. NW. 2023)

§ 2, § 9 u. § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauN VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237)

§ 103(1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 27. Januar 1970 (GV.NW. 1970 S. 96), geändert durch Gesetz vom 15. Juli 1976 (GV.NW. 1976 S. 264/SGV. NW. 232) in Verbindung mit

§ 4 der Ersten Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Dritten Verordnung zur Änderung der Ersten Verordnung vom 21. April 1970 (GV.NW. 1970 S. 299)

hat der Rat der Stadt Hilchenbach in der Sitzung am 25. Mai 1977 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, die Begründung hierzu und die Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauO NW als Satzung beschlossen.

Hilchenbach, den 3.6.1977

Der Stadtdirektor:
In Vertretung
gez. Seelbach
Seelbach
Stadtbaurat

DS

A. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 2 und 7 BBauG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16 " Am Heimersberg"

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, soweit diese nicht schon durch Farbgebung und Straßenbegrenzungslinien erkennbar ist. Diese Abgrenzung gilt auch für die Gestaltungsvorschriften.

WR — Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauN VO
Zulässig sind Wohngebäude.

Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind als Ausnahme nach § 3 Abs. 3 BauN VO allgemein zulässig.

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauN VO
Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Von den Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauN VO sind allgemein zulässig:
Ziffer 1 : Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Ziffer 3 : Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffern 2, 4 - 6 sind nicht zulässig.

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksflächen (i.m. WR, i.m. WA)

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

nicht überbaubare Grundstücksflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BBauG, § 23 Abs. 5 BauN VO mit Sichtflächen, die oberhalb 0,60 m Höhe, vom Fahrbahnrand gemessen, von baulichen Anlagen, Einfriedigungen, Böschungen, Anpflanzungen freizuhalten sind.

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. (0,8) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

z.B. (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend

o — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o — offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig

390,75
Straßenbegrenzungslinie
Gehweg
Höhenpunkt
Fahrbahn
Schrammbord — Verkehrsfläche
Böschung
Straßenbegrenzungslinie

GGa — Gemeinschaftsgaragen, bestimmt für die in den Baugebieten mit den Ziffern 1 bis 32 bezeichneten Baugrundstücke.

GSt — Gemeinschaftsstellplätze, bestimmt für die in den Baugebieten mit den Ziffern 33 bis 37 bezeichneten Baugrundstücke.

St — Stellplätze, bestimmt für die in den Baugebieten mit den Ziffern 38 - 59 bezeichneten Baugrundstücke.

öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung

a) Spielplatz

b) Parkanlage

Bindungen für Bepflanzung:

a) das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BBauG

b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BBauG

Fläche für Versorgungsanlagen

a) Umformstation

b) Pumpwerk (Wasserdruckerhöhungsanlage)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger bzw. der Ver- und Entsorgungsunternehmer.

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzung gemäß § 9 Abs. 6 BBauG

(L) — Umgrenzung der Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen.

C. Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 BauO NW

SD — Satteldach

z.B. 25°-35° — Zulässige Dachneigung

Hauptfirstrichtung zwingend

Bei Satteldach sind nur dunkelgetönte Pfannen sowie Natur- und Kunstschiefer zulässig. Dachgauben sind nur ab 35° Dachneigung zulässig.

Ausnahmsweise sind Anbauten an zweigeschossigen Gebäuden bis zur Höhe des ersten Vollgeschosses mit Flachdach zulässig.

FD — Flachdach

Die zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen liegenden Flächen dürfen nur mit einer Mauer, einem Holzzaun, oder Maschendrahtzaun in Verbindung mit einer Hecke von höchstens 80 cm Höhe eingefriedigt werden.
Im Bereich der Sichtflächen hat die dort getroffene Festsetzung Vorrang

D. Sonstige Darstellung

Geplante neue Grundstücksgrenzen

Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzsteinen

Vorhandene Gebäude, mit Hausnummern

395 — Höhenlinie mit Höhenangabe über NN

E. Inkrafttreten gemäß § 12 BBauG

Diese Satzung wird am Tage nach der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.