P R Ä A M B E L

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 1979 (GV. NW. S. 594/SGV. NW. 2023),

der §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1 8. August 1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN VO -) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763),

§ 4 der Ersten Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29. November 1960 (GV.NW. S. 433/SGV. NW. 231), zuletzt geändert durch Verordnung vom 12. Dezember 1980 (GV.NW. S. 1088),

§ 103 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (GV.NW. S. 96, ber. 1971 S. 331/SGV. NW. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Mai 1982 (GV.NW. S. 248)

hat der Rat der St[illegible] Hilchenbach in der Sitzung am 26. Januar 1983 den Bebauungsplan Nr. 16 „Am Heimersberg" 2. Änderung - und die Gestaltungsvorschriften je als Satzung sowie zugleich die Begründung zum Bebauungsplan beschlossen.
(in der Fassung vom 5. Mai 1982

Hilchenbach, den 11. Februar 1983

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

gez Mackenberg LS.

Mackenberg
Stadtrat

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

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

Umgrenzung der 2. Änderung

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 gemäß § 4 Abs. 2 BauN VO:

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 zugelassen:

Ziffer 1 : Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Ziffer 3 : Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2 u. 4 bis 6 BauN VO sind nicht zugelassen.

Baugrenze

WR / WA Überbaubare Grundstücksflächen

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.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind:
Sichtflächen, in deren Bereich bauliche Anlagen, Anpflanzungen und Sichthindernisse jeder Art nur bis zur Höhe von 0,60 m über Fahrbahnrand errichtet werden dürfen.

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
0,8 Geschoßflächenzahl (GFZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
O Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Straßenbegrenzungslinie
Gehweg
387,00 Höhenpunkt über NN
Fahrbahn
Schrammbord
Böschung
} Verkehrsfläche

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

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen.

Fläche für Versorgungsanlagen.

a) Umformerstation

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung:

a) Rasen

Stellplatz für Müllbehälter

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

SD Nur 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.

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.

siehe 8. Änderung

C. Sonstige Darstellungen

Geplante neue Grundstücksgrenzen

Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzsteinen

31 Vorhandene Gebäude mit Hausnummern

387 Höhenlinie mit Höhenangabe über NN

D. Inkrafttreten gemäß § 12 BBauG

Diese Bebauungsplansatzung und die Gestaltungssatzung werden am Tage nach der ortsüblichen Bekanntmachung ihrer Genehmigung sowie Ort und Zeit ihrer öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.