P r ä a m b e l :

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV. NW. S. 475/SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. April 1992 (GV. NW. 124),

der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN VO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 479),

des § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 1984 (GV. NW. S. 419/SGV. NW 232, berichtigt GV. NW. 1984 S. 532), zuletzt geändert am 24. November 1992 (GV. NW. S. 467)

hat der Rat der Stadt Hilchenbach in der Sitzung am **30. November 1994** den Bebauungsplan Nr. 16 "Am Heimersberg" - 8. Änderung -, und die Gestaltungsfestsetzungen als Satzung beschlossen.

Die Begründung vom **27. September 1994** ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Hilchenbach, den **5. Dezember 1994**

Der Stadtdirektor

gez. Bell
B e l l

L.S.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Stadt Hilchenbach Nr. 16 "Am Heimersberg"

Umgrenzung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Am Heimersberg"

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

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, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Von den Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauN VO können ausnahmsweise zugelassen werden:
Ziffer 1. Betriebe des Beherbergungswesens
Ziffer 3. Anlagen für Verwaltungen

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2, 4 - 6 sind nicht zugelassen.

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB.

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 (G R Z)

1,2 Geschoßflächenzahl (G F Z)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche

Flächen für Aufschüttungen und Abtragungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörper erforderlich sind.

G G a Gemeinschaftsgaragen, begünstigt für die Nutzungen auf den Flurstücken 925 und 926.

G S t Gemeinschaftsstellplätze, begünstigt für die Nutzungen auf den Flurstücken 925 und 926.

Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz).
Zulässig sind nur offene Garagen.

ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhaus zulässig

ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die mit Mitteln des öffentlichen Wohnungsbaues gefördert werden können.

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung:

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heimischen Sträuchern.

B. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 1 und 4 Abs. 4 BauO NW

Die Gestaltungsfestsetzungen gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Hilchenbach Nr. 16 "Am Heimersberg"

SD — Nur Satteldächer sind zulässig.
Satteldächer mit Krüppelwalm können ausnahmsweise zugelassen werden.

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

Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauN VO können ausnahmweise mit Flachdach errichtet werden.

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.
bei Flachdächern sind Dachbegrünungen allgemein zulässig
Dachgauben sind nur ab 35° Dachneigung zulässig.

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

Drempel sind nur bei einer Dachneigung ab 35° und bis zu einer Höhe von 0,65 m zulässig.

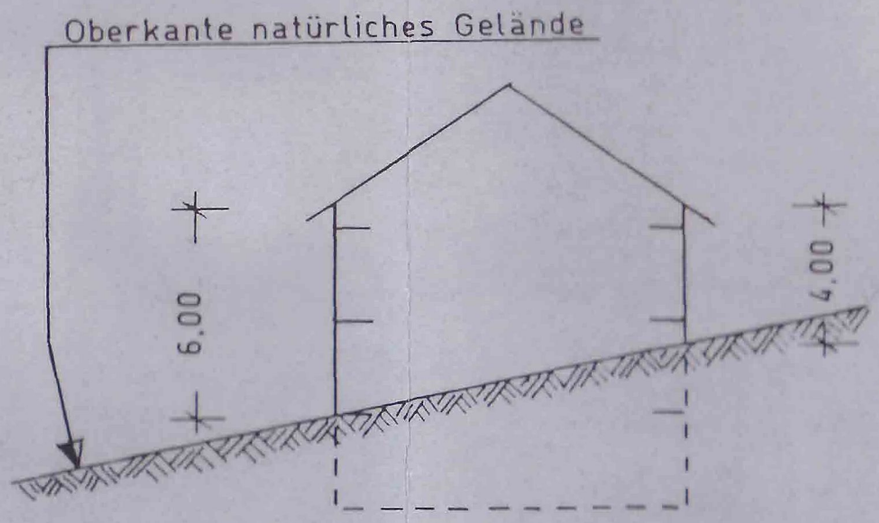
z.B. 25° - 38 ° — zulässige Dachneigung.

— · — — Hauptfirstrichtung zwingend.

TH — Traufhöhe der Gebäude.

TH 6,00/4,00 m — Traufhöhe talseitig maximal 6.00 m und bergseitig maximal 4.0 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände zulässig.

Profilskizze



Die Festsetzung der Traufhöhe gilt für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes der Stadt Hilchenbach Nr. 16 "Am Heimersberg" bis auf die Parzellen 925 und 926 der Flur 13.

C. Sonstige Darstellungen

- - - - - - - geplante Grundstücksgrenzen
vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzsteinen
z.B. 641 Parzellen Nummer
z.B. 420.05 Höhenpunkt in m über NN
bestehende Gebäude

D. Inkrafttreten

Diese Bebauungsplansatzung tritt am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens, sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung in Kraft.

Zugleich treten für diesen Bereich die Festsetzungen und Vorschriften des:

a) Bebauungsplanes Nr. 16 " Am Heimersberg " 4. (vereinfachte) Änderung vom 11. Dez. 1984 und
b) die Gestaltungsfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 " Am Heimersberg " außer Kraft


Am-Galgenberg
Kurt-Schumacher-Straße
Theodor-Heuss-Straße
Wilhelm-Munker-Straße
Am-Steinbruch
Heinsberger-Straße
Konrad-Adenauer-Straße
Theodor-Heuss-Straße
Maßstab 1 : 2500
Kindergarten