AUFGRUND DES § 4 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 11.8.1969 (GV.NW. S. 656 / SGV. 2020) SOWIE DES § 2 ABS. 1 UND DES § 10 DES BUNDES-BAUGESETZES - BBauG - 23.6.1960 (BGBl. I. S. 341) IN VERBINDUNG MIT DER VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE – BauN VO IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 26.11.1968 (BGBl. I. S. 1237) UND DES § 4 DER ERSTEN VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDESBAUGESETZES VOM 29.11.1960 (GV. NW. S. 433 / SGV. 232) – ZULETZT GEÄNDERT DURCH DIE DRITTE VERORDNUNG ZUR ÄNDERUNG DER ERSTEN VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDESBAUGESETZES VOM 21.4.1970 (GV. NW. S. 299 / SGV. 232) UND DES § 103 DER BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN - (BauO NW) VOM 25.6.1962 (GV. NW. S. 373) - IN DER FASSUNG DES GESETZES ZUR ÄNDERUNG DER BauO NW VOM 2.12.1969 (GV. NW. S. 860) UND DER BEKANNTMACHUNG DER NEUFASSUNG DER BauO NW VOM 27.1.1970 (GV. NW. S. 96 / SGV. NW. S. 23) HAT DER RAT DER GEMEINDE NEUNKIRCHEN IN SEINER SITZUNG AM: **11.11.1971** FOLGENDE SATZUNG BESCHLOSSEN:

PLANZEICHENERKLÄRUNG:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

WR — REINES WOHNGEBIET

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET

ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

Z.B. II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Z.B. 0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL

Z.B. (0.8) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN:

o — OFFENE BAUWEISE

g — GESCHLOSSENE BAUWEISE

BAUGRENZE

4. BAULICHE ANLAGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF:

GEMEINBEDARF

KINDERGARTEN

5. VERKEHRSFLÄCHEN:

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

P — ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINI

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGI

UMFORMERSTATION

7. GRÜNFLÄCHEN:

PARKANLAGE

SPIELPLATZ

8. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN:

FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSGARAGEN

GGa — GEMEINSCHAFTSGARAGEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES

MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

GRENZE DES BEBAUUNGSPLANES

SICHTDREIECKE AN STRASSENEINMÜNDUNGEN

VORHANDENE BEBAUUNG

BÖSCHUNG

BÜRGERSTEIGE, FUSSWEGE, WIRTSCHAFTSWEGE

VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

Gemarkung Salchendorf

Flur 7

Erster Abschnitt

Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 3 Ziff. 2-6 der BauN VO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 4 BauO NW).

1.2 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1 BauN VO werden allgemein zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauN VO).

1.3 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauN VO werden wie folgt eingeschränkt:
Zulässig sind

a) überdachte Freisitze,
b) nicht überdachte Schwimm- und Wasserbecken,
c) Mülltonnenschränke,
d) Anlagen nach § 19 Abs. 2 u.3 der BauO NW,
e) öffentliche Nebenanlagen, die dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen,
f) Pergolen

Die Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 der BauN VO werden als Ausnahme zugelassen.

2. Mass der baulichen Nutzung

2.1 Von der Zahl der Vollgeschosse können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl oder die Geschoßfläche nicht überschritten wird. Dies gilt jedoch nur für Kellergeschosse, die wegen der besonderen Hängigkeit des Geländes auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen sind (§ 17 Abs. 5 BauN VO und § 2 Abs. 5 BauO NW).

3. Sichtflächen

3.1 Bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 2 der BauO NW sowie Bepflanzungen sind innerhalb der im II. Abschnitt dieses Bebauungsplanes festgesetzten Sichtflächen zulässig, soweit sie eine Höhe von 0,60 m ab Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

4. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen

4.1 Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse - als Ausnahme - nicht anzurechnen (§ 21 a Abs. 1 BauN VO).

4.2 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauN VO sind Flächenanteile an ausserhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BBauG als Ausnahme hinzuzurechnen (§ 21 a Abs. 2 BauN VO).

5. Baugestaltung

5.1 Dachneigungen

Dachneigungen sind von 0 - 35° zugelassen.

5.2 Dachaufbauten

5.21 Dachaufbauten sind nicht zulässig.

5.22 Lichtkuppeln, Aufbauten für Aufzugsanlagen und Belüftungsanlagen über der Dachfläche sind zulässig.

5.3 Dacheindeckung

In dem Bereich, in dem Abschn. II dieses Planes eine höchstens 2-geschossige Bauweise festlegt, sind Flachdächer zu bekiesen.
Dächer mit Ausnahme von Flachdächern sind mit dunkel getönten Materialien einzudecken.

5.4 Garagen

Blechgaragen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in ihren Farbtönen und ihrer Gestaltung das Ortsbild im Plangebiet nicht beeintrachtigen.

5.5 Einfriedigungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflachen sind geschlossene Wandflächen als Grundstückseinfriedigungen unzulässig.

5.6 Anlagen der Aussenwerbung (Werbeanlagen)

5.61 Werbeanlagen sind nur an der Statte der Leistung zulässig.

5.62 Wechsellichtwerbeanlagen sind unzulässig.

6. Aufhebung ortsrechtlicher Vorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan Nr. 2 "Liebach" der Gemeinde Neunkirchen ausser Kraft.