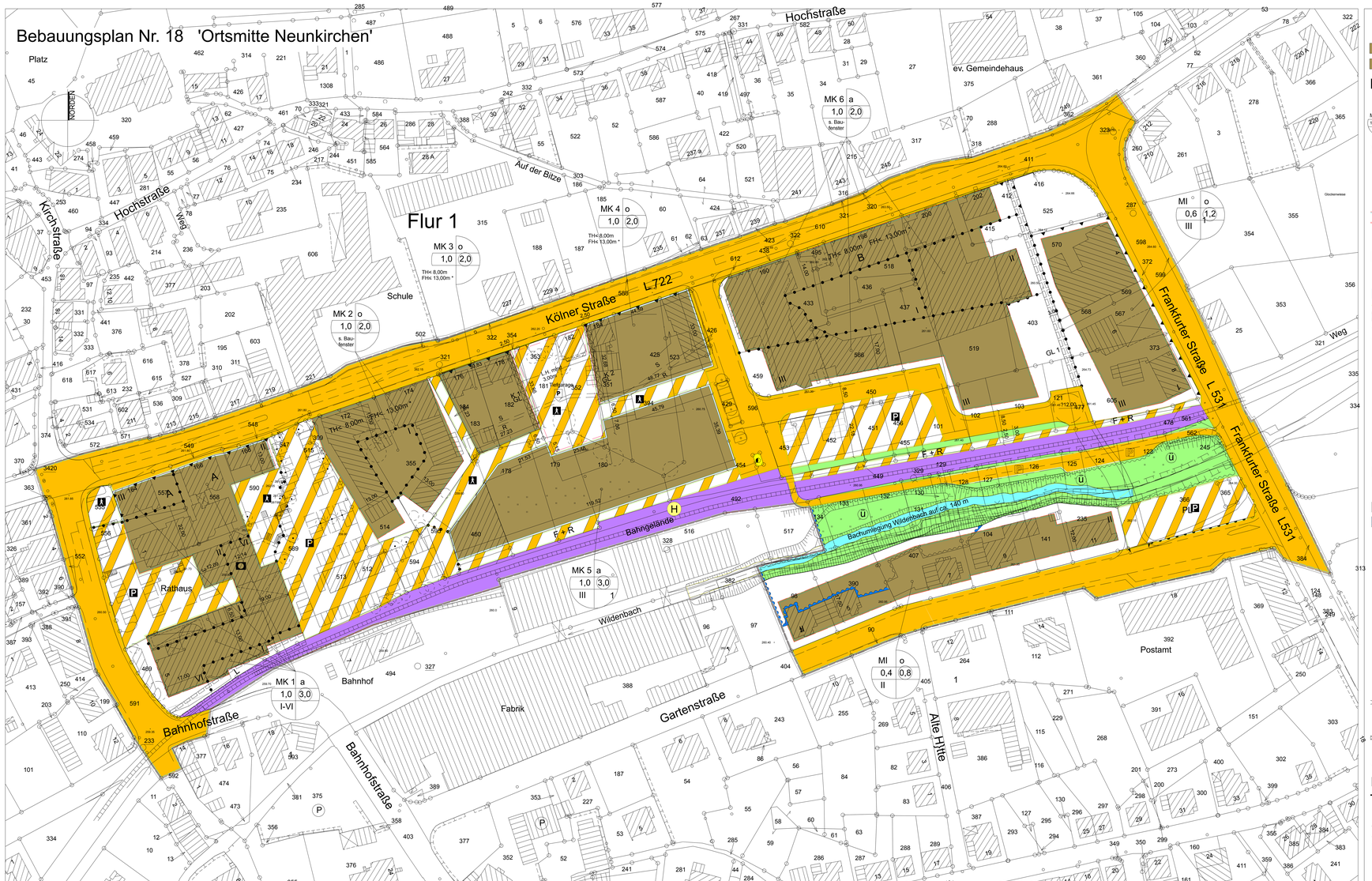
Bebauungsplan Nr. 18 'Ortsmitte Neunkirchen'



Gestaltungssatzung
für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 18 "Ortsmitte"

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2000 (GV NW S. 245 - SGV NW 2022) sowie des § 86 Absatz 1 Nr. 1 und 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NW S. 256) hat der Rat der Gemeinde Neunkirchen am 07.11.2001 die folgende Gestaltungssatzung erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Der Satzungsbereich deckt sich mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 "Ortsmitte". Die Abgrenzung des Geltungsbereichs dieser Satzung kann auch dem Ausschnitt der Deutschen Grundkarte entnommen werden, die als Anlage zu dieser Satzung beigefügt ist.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich
Diese Satzung gilt für alle baulichen Maßnahmen. Dazu gehören neben dem Neubau auch Modernisierungen, Umbauten und Erweiterungen bestehender baulicher Anlagen sowie die Anbringung von Werbeanlagen und Warenautomaten.

§ 3 Fassaden und Wandöffnungen
(1) Als Baustoffe kommen nur Ziegel-Hartmaterial nur heller Putzfarben in Weiß, bis Cruschtown (RAL 9001, 9002, 9010, 7035 bis 7038, 7044 bis 7047) zulässig. Weitere Materialien (zum Beispiel Holz, Naturschiefer, Naturstein usw.) können zur Gliederung der Fassade mit einem Flächenanteil bis zu 50 % kombiniert werden. Das Material darf weder poliert noch geschliffen sein.

(2) Soweit bei Altbauten teil- oder vollflächige Naturschieferfassaden vorhanden sind, dürfen diese bei Renovierungen und Umbauten beibehalten bzw. erneuert werden.

(3) Schaufenster sowie Laden- oder Hauseingänge dürfen nicht die gesamte Breite der Fassade einnehmen, sondern müssen durch Stützen, Pfeiler oder Mauerflächen untergliedert werden. Die Anordnung von Stützen, Pfeilern und Mauerflächen ist auf die Fassadengliederung der oberen Geschosse abzustimmen.

§ 4 Vordächer, Erker, Balkone und Loggien
(1) Horizontal auskragende Vordächer in Beton bzw. umfassende Kragplatten sind nicht zulässig.

(2) Die maximale Auskragung beträgt von der Fassade gemessen 1,0 m, sofern straßenverkehrstechnische Erfordernisse diesem nicht entgegenstehen. Sie müssen aus der Gliederung der Gesamtfassade entwickelt werden. Bei der Ausbildung von Kolonnaden sind Vordächer grundsätzlich ausgeschlossen.

(3) Erker sind als Holz-, Stahl- oder Aluminium-Konstruktionen in Verbindung mit Glas auszubilden. Blendelemente sind nur im Bereich der Brüstungen und Geschossdecken zulässig.

(4) Balkone als Kragkonstruktionen sind nur in Verbindung mit Loggien über eine maximale Auskragung von 1,50 m von der Fassadenebene aus zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Loggien mit einer maximalen Auskragung von 0,50 m zulässig, sofern straßenverkehrstechnische Erfordernisse diesen nicht entgegenstehen.

(5) Brüstungselemente der Balkone sind als filigrane verzinkte oder farbig angelegte Stahl- oder Holzkonstruktionen auszubilden. Betonfertigteil-, vollflächige Glas- oder Kunststoffelemente sind als Balkonbrüstung unzulässig.

(6) Bewegliche Markisen sind nur im Erdgeschoss zulässig, sofern sie für eine Geschäftsnutzung erforderlich sind. Sie sind entsprechend der Schaufensteraufgliederung zu unterteilen. Allgemein als Ausnahme sind bewegliche Markisen auch im 1. Obergeschoss bei Nutzung zu Geschäftszwecken zulässig.

§ 5 Dächer, Dachaufbauten, Einschnitte
(1) Im Satzungsbereich sind für die Hauptgebäude nur geneigte Dachformen (Satteldächer, Walmdächer) mit einer Dachneigung von bis zu 45 Grad zulässig. Für Pultdächer gilt eine maximale Dachneigung von 25 Grad. Außerdem sind bei Hauptgebäuden auch Tonnendächer zulässig. Als Hauptgebäude wird der Hauptbaukörper ohne Anbauten, Nebengebäude und Garagen bezeichnet.

(2) Für alle Anbauten und Nebengebäude sind neben den unter (1) genannten Dachformen auch Flachdächer und Tonnendächer zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen; die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

(3) Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude in allen Baugebieten sind nur mit grauen bis anthrazitfarbenen oder dunkelbraunen (russbraun und dunkler) Dachmaterialien - Dachpfannen, Naturschiefer, Zink- oder Kupferblech - zulässig. Glasierte und glänzende Materialien sind nicht zulässig. Für untergeordnete Dachflächenteile sind darüber hinaus auch Glaseindeckungen zulässig.

(4) Dachgauben sind nur in der ersten Dachebene zulässig. Die Breite einer Einzelgaube ist in allen Baugebieten auf maximal 2,00 m beschränkt. Die Gesamtlänge aller Gauben darf im Drittel der jeweiligen Firstlänge nicht überschreiten. Gauben sind in ihrer Oberflächenfarbe dem Hauptdach anzupassen.

(5) Die Gaubenfront ist bis auf die notwendige Konstruktion mit einem Fenster auszustatten. Geschlossene Gaubenteile sind an der Front nicht zulässig. Die Bauweise der Gauben kann als Flach-, Satteldach- oder Tonnendachgaube erfolgen. Schlepp- und Walmdachgauben sind nur auf Dachflächen zulässig, bei denen derartige Gauben bereits vorhanden sind.

(6) Zwerchhäuser sind unzulässig.

(7) Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig.

(8) Dacheinschnitte sind nur in den von öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seiten mit einer maximalen Einzellänge von 2,50 Meter zulässig.

§ 6 Werbeanlagen und Warenautomaten
(1) Werbeanlagen jeder Art und Größe sind genehmigungspflichtig. Ausgenommen sind nur Haus- und Büroschilder im Erdgeschossbereich, die flach an der Wand anliegen und eine Größe von 50 x 50 cm nicht überschreiten.

(2) Werbeanlagen müssen sich in das Erscheinungsbild der Fassade einfügen. Sie sind an der Stätte der Leistung maximal pro Firma / Laden einmal, bei Laden mit einer Verkaufsfläche von mehr als 50 qm zweimal zulässig.

(3) Werbeanlagen sind horizontal in Form von Schildern, Zeichen oder Einzelbuchstaben flach auf der Brüstungsfläche des 1. Obergeschosses oder im Bereich der Schaufensterzone des Erdgeschosses anzubringen, dass sie nur frontal zum Gebäude, nicht aber seitlich in der Straßenflucht lesbar sind. Bei Verwendung von Werbebändern und Kastenkörpern ist die maximale Einzellänge auf eine Schaufensterlänge begrenzt. Kastenkörper und Einzelbuchstaben sind nur bis zu einer Höhe von 60 cm zulässig. Grelle Farben oder Signalfarben sind grundsätzlich unzulässig.

(4) Werbeanlagen dürfen nur in der Erdgeschosszone angeordnet werden. Diese schließt den Brüstungsbereich zwischen Oberkante Schaufensteranlage und Unterkante Fensterbank des 1. Obergeschosses mit ein. Wesentliche Baugieder wie Gesimse, Erker, Pfeiler und horizontale Gliederungselemente dürfen nicht verdeckt oder überschritten werden. Bei der Verwendung von Vordächern dürfen Werbeanlagen nicht unterhalb der Vordächer angeordnet werden. Als Ausnahme sind Einzelbuchstaben auch oberhalb der Vordächer in dem oben beschriebenen Brüstungsbereich zulässig.

(5) Ausleger und sich bewegende Konstruktionen sind bei einer maximalen Auskragung von 1,00 m zulässig, sofern straßenverkehrstechnische Erfordernisse diesem nicht entgegenstehen. Die Größe eine Auslegers wird auf 1,00 m² beschränkt.

(6) Werbeanlagen können selbstleuchtend sein oder angestrahlt werden. Lichtelemente und Lampen dürfen nicht auf öffentliche Verkehrsflächen strahlen (z.B. Werbung mit Beamer auf Gehwegen durch die Schaufensteranlage). Wechselndes oder bewegtes Licht ist generell unzulässig.

(7) Bei Schaufensterwerbung darf die Durchsichtigkeit von Schaufenstern nicht durch Verspiegelung, Einfärbung, Farbaufbringung, Folienbeklebung usw. beeinträchtigt werden. Nicht störungs freie Beschriftungen und Plakatierungen der Schaufensterscheiben sind hiervon ausgenommen.

(8) Das Anbringen von Warenautomaten und Schaukästen auf den Gebäudefassaden und auf Einfriedungsmauern ist unzulässig. Sie dürfen lediglich in Wandnischen oder zurückspringenden Gebäudeteilen angeordnet werden und sind maximal einmal pro Gebäude zulässig. Schaukästen sind nur bis zu einer Größe von 1,0 m² zulässig.

§ 7 Freiflächen und Stellplätze
(1) Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind bis auf Höfe, Zufahrten und Zugänge gärtnerisch anzulegen. Höfe und Gärten sollen vorwiegend gärtnerisch gestaltet werden. Befestigte Flächen für Hauszugänge usw. sind auf das für die ausgeübte Nutzung notwendige Mindestmaß zu beschränken.

(2) Stellplätze sollen in Natursteinpflaster oder in einem grauen Betonpflaster mit Vegetationsfugen befestigt werden.

§ 8 Einfriedungen
(1) In den Baugebieten MK 1 bis MK 6 sind Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Zufahrten zu den privaten Hofflächen können durch Tore in Verbindung mit Zäunen aus Holz oder Stahl von den Verkehrsflächen abgegrenzt werden.

(2) In Baugebiet MI sind Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen als einfache Holzzäune mit senkrechter Lattung oder mit Hecken bis zu 1,00 Meter Höhe zulässig. Betonpalisaden und Drahtzäune, Metall- oder Fasermemorialtafeln, "Jägerzäune, Waschbetonmauern, Rahmschweißen oder Abgrenzungen durch Pflanzenkübel sind unzulässig.

§ 9 Abfallbehälter
(1) In MI-Baugebiet sind die Standplätze für Abfallgefäße so zu gestalten, dass sie durch eine dreiseitige Umgrenzung von den Straßenverkehrsflächen her nicht direkt eingesehen werden können. Zulässig sind Hecken- oder Strauchpflanzen, Rankzäune oder eine Mauer im Material des Hauptbaukörpers.

(2) In den Baugebieten MK 1 bis MK 6 sind die Standplätze in die Baukörper zu integrieren oder in Hofflächen unerhalb von den öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen.

§ 10 Nebenanlagen
Pro Gebäude ist nur eine Satellitenantenne zulässig. Die Satellitenschüssel darf Gebäude- und Dachkanten nicht überragen und muss im Farbton auf den Hintergrund abgestimmt werden. Sie sind an Fassaden sowie Balkonen und Loggien grundsätzlich unzulässig.

§ 11 Ausnahmen
Von diesen Bauvorschriften können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Abweichung die architektonische Qualität des Einzelbauwerks und das Erscheinungsbild des Ortsbildes nicht mindert und aus Sicht sonstiger öffentlicher Belange (z.B. Umweltschutz, Sicherheit, gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse) keine Bedenken bestehen.

§ 12 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können nach § 84 Absatz 1 Nr. 20 Bauo NW mit einem Bußgeld bis zu 50.000 ? geahndet werden.

§ 13 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom ..... in Kraft.

Anlage: Karte mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung

Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
Gleichzeitig treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes ..... außer Kraft.

Neunkirchen, ...

Bürgermeister — Schriftführer

Ausgearbeitet im Auftrag
der Gemeinde Neunkirchen

Architektengruppe STADTRAUM
Prof. Dipl. Ing. Wolfgang Pohl
Dipl. Ing. Bernd Stirey
Dipl. Ing. Martin Rogge
Düsseldorf / Münster

Architekten und Stadtplaner
www.stadtraum-architekten.de

Gezeichnet:

Geändert:

Bearbeiter:

Kopie

Diese Kopie des Bebauungsplanes stimmt mit dem Originalbebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Neunkirchen

Der Bürgermeister

Geometrische Übereinstimmung

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S.58).

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung der stadtbaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Siegen, ...

Stand: .....

gez.

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Neunkirchen hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) in Verbindung mit § 30 des BauGB am 13.11.1996 beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 03.09.1997 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Aufstellungsbeschluß wurde geändert bzw. ergänzt durch Ratsbeschluss vom 07.11.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am 05.12.2001.

Neunkirchen, 05.12.2001

Der Bürgermeister

gez.

Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Die Gemeinde Neunkirchen hat die Bürger entsprechend der Bekanntmachung vom 10.12.1997 über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 3 (1) BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I, S.137) bei einem Bürgertermin am 15.01.1998 öffentlich unterrichtet und ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben, einschließlich der Zeit vom 16.01.1998 bis 22.01.1998

Neunkirchen, 23.01.1998

Der Bürgermeister

gez.

Beschluß zur öffentlichen Auslegung

Diesen Bebauungsplanentwurf und seine öffentliche Auslegung hat der Rat der Gemeinde Neunkirchen gemäß § 3 (2) BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 137) am 07.11.2001 beschlossen.

Neunkirchen, 20.11.2001

Der Bürgermeister

gez. I.V.

1. Öffentliche Auslegung

Dieser Bebauungsplan einschließlich Begründung hat entsprechend der Bekanntmachung vom 05.12.2001 gemäß § 3 (2) BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 137) in der Zeit vom 12.12.2001 bis 21.12.2001 und vom 02.01.2002 bis 23.01.2002 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
1

Neunkirchen, 24.01.2002

Der Bürgermeister

gez. I.V.

2. Öffentliche Auslegung

Dieser Bebauungsplan einschließlich Begründung hat entsprechend der Bekanntmachung vom 06.03.2002 gemäß § 3 (2) BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 137) erneut in der Zeit vom 13.03.2002 bis 12.04.2002 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Neunkirchen, 15.04.2002

Der Bürgermeister

gez. I.V.

Satzungsbeschluß

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 137) vom Rat der Gemeinde Neunkirchen am ..... als Satzung beschlossen worden.

Neunkirchen, ...

Der Bürgermeister

gez.

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluß nach § 10 (1) BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 137) sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind gem. §10 (3) BauGB am ..... bekanntgemacht worden.

Neunkirchen, ...

Der Bürgermeister

gez.

Planungsrechtliche Festsetzungen
(nach BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO

Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO

Gemäß § 1 Absatz 7 Nr.3 sind in den Kerngebieten ab dem ersten Obergeschoß Wohnungen nach § 77 Absatz 3 Nr.2 allgemein zulässig.

öffentliche Verwaltungen, hier: Rathaus

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Baugebiet + Nr. * Bauweise
Zahl der Vollgeschosse Geschoßflächenzahl
Zahl der Geschosse
* Die Baugebietsnummerierung dient der Zuordnung textlicher Festsetzungen (siehe Textteil)

Traufhöhe als Höchstmaß.
Firsthöhe als Höchstmaß.
* Bezugspunkt ist die Oberkante Straßenbelag Köhler Straße in Grundstücksmitte.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise

abweichende Bauweise

Baugrenze

Baulinie

4. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für örtlichen Hauptverkehrszüge
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

Bahnanlagen

Haltepunkt

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Einfahrtsbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Zweckbestimmung:

Fußgängerbereich

Parken

F + R

Fuß-und Radweg

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abgrabungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:

Elektrizität

7. Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung der Wasserabflusses,
hier Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Erhalten von Bäumen

Die in diesem Plan festgesetzten Pflanzgebote, sowie Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden in den textlichen Festsetzungen näher bestimmt.

10. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger

Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger

K 1 / K 2 = Kolonnade (überdeckter Gang) mit Höhenangabe (L.H. = lichte Höhe) und OKG

Parkgarage als Tiefgarage

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwall und Lärmschutzwand)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärung ohne Satzungscharakter)

Vorhandene Grundstücksgrenzen

Vorhandene Böschungen

Vorhandene Gebäude

Kanalleitungen, informell R = Regenwasserleitung / S = Schmutzwasserleitung

Hinweise:

Straßenaufteilung:Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht Bestandteil der Festsetzung des Bebauungsplanes. Die Ausgestaltung bleibt der Ausbauplanung überlassen. Die Eintragungen im Bebauungsplan haben ausschließlich informativen Charakter.

Niederschlagswasser:Es wird empfohlen, Niederschlagswasser in Zisternen zwischenzuspeichern und als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung weiter zu verwenden.

Denkmalschutz:Denkmalwerte oberirdische oder unterirdische Anlagen sind im Plangebiet nicht bekannt.
Vorsorglich wurden folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- undoder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Neunkirchen als Untere Denkmalbehörde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie , Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Rhse (Tel. 02761/93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(Gem.§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Mischgebiete - MI
(§ 6 BauNVO)
In den als MI - Mischgebiet - festgesetzten Bereichen werden die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Vergnügungsstätten - nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2. Kerngebiete - MK
(§ 7 BauNVO)
(1) In den als MK - Kerngebiet - festgesetzten Bereichen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig:
1. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
2. Tankstellen, Anlagen, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen (Vergnügungsstätten)
3. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen oder als einzelne

(2) In den mit MK 1 (nur Teilbereich A) MK 2 bis MK 5 und MK 6 (nur Teilbereich B) bezeichneten Baugebieten sind nach § 7 BauNVO Abs. 3 (2) sowie Abs. 4 (2) Wohnungen ab dem 1. Obergeschoß zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. - Grundflächenzahl - GRZ
(§ 17 Abs. 1 BauNVO, § 19 Abs. 4, § 21a Abs. 2 BauNVO)
(1) Nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden die Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten auf die Grundflächenzahl angerechnet. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl in Bezug auf die Stellplätze um bis zu 50 % ist zulässig.

(2) Der Grundstückstiefe im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB (Gemeinschaftsstellplätze) hinzuzurechnen.

2.2. Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl
(§ 20 BauNVO, § 21 a Abs. 1 und 4 BauNVO)
(1) Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswänden werden nicht auf die Geschoßfläche angerechnet.

(2) Garagengeschosse bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

3. Bauweise
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 22 und 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1. Offene Bauweise
(gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)
Für die im Bebauungsplan mit MI, MK, MK 2, MK 3, MK 4 bezeichneten Baugebiete wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2. Abweichende Bauweise
(gem. § 22 BauNVO)
Für die im Bebauungsplan mit MK 1, MK 5 und MK 6 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude flächig im Rahmen der festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen unter Wahrung der erforderlichen Abstände nach landesrechtlichen Vorschriften zulässig.

3.3. Überbaubare Grundstücksflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(1) In allen Baugebieten dürfen die Baugrenzen für Erker und Zwerchgiebel über maximal 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge bis 1,50 m überschritten werden.

(2) In den Baugebieten dürfen unselbständige bauliche Anlagen wie Pfeiler, Wintergärten und Balkone die Baugrenzen um bis zu 2,00 m überschreiten.

4. Höhe baulicher Anlagen
(gem. § 9 Absatz 2 BauGB und § 18 BauNVO)
(1) Für die Baugebiete MK 2, MK 3, MK4 und MK 6 (Teilbereich B) wird zur Köhner Straße eine maximale Traufhöhe von 8 Meter und eine maximale Firsthöhe von 13,00 Meter über Oberkante ausgebauter Straßenoberfläche festgesetzt.

(2) Die zulässige Toleranz bei maximal festgesetzter Traut- oder Firsthöhen beträgt nach § 18 abs. 2 BauNVO ± 20 cm.

(3) Die Köhn Höhe (LH) der mit K 1 und K 2 festgesetzten Kolonnade in den Baugebieten MK 3 und MK 4 wird auf mindestens 3,00 Meter über der festgesetzte Straße festgesetzt.

Hinweis: Die Traufhöhe (TH) bemißt sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des auskragenden Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut. Bezugspunkt der Traut- und Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der ausgebauten Straßenoberfläche in Gebäudemitte.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.Vm. § 12, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
(1) In den Baugebieten MI sind private Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als offene Stellplätze, Carports oder Garagen zulässig.

(2) In den Baugebieten MK 1 und MK 2 sind private Stellplätze ebenerdig, in einer Tiefgarage oder Garagengeschossen zulässig.

(3) In den Baugebieten MK 3, MK 4 und MK 5 sind private Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen oder Garagengeschossen zulässig.

(4) Im Bereich des Grundstücks an der Südwestseite der Einmündung L 531/L 722 bedarf die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von nach § 6 Absatz 11 BauONW zulässigen baulichen Anlagen einer Ausnahmegenehmigung.

6. Geh- und Leitungsrechte
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 i.V.m. Nr. 22 BauGB)
(1) Die mit einem GL 1 bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht (G) zu Gunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht (L) zu Gunsten der Versorgungsträger zu belasten.

(2) Die im Bebauungsplan dargestellte Arkaden / Kolonnadelänge K 1 und K 2 sind mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger zu belasten.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
An der im Bebauungsplan mit der Signatur gekennzeichneten Fassade (entlang der Köhner Straße/Frankfurter Straße) gilt:
(1) Die Außentüren, Fenster, Außenwände und Dächer der dem Lärmschutz dienenden Gebäudeseite der jeweils nächstgelegenen Baugrenze sind so auszuführen, daß für Wohnräume derart zu gestalten, dass ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 30 dB (entsprechend DIN 4109, Lärmpegelbereich II) erreicht wird.

(2) Die Schallräume sind bei der Gestaltung der Grundrisse auf die lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren.

(3) Soweit die Anordnung von Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss durch andere Maßnahmen ein ausreichender Schutz vor Lärm gewährleistet werden. Dies kann durch Anordnung von Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden, indem das resultierende Schalldämmmaß von Außenhaut und Fensterflächen mindestens 30 dB (entsprechend DIN 4109, Lärmpegelbereich II) erreicht. Fenster und Fenstertüren dieser Schallräume sind mit Schalldämmfiltern auszurüsten, die den Anforderungen der Schallschutzklasse II der VDI 2719 entsprechen.

8. Begrünung von Anlagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)
(1) Es sind pro 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Baum II. Ordnung und pro 400 m² ein Baum I. Ordnung zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Die Oberfläche von privaten ebenerdigen PKW-Stellplätzen ist aus Rasenpflaster oder Rasengittersteinen oder in ähnlicher Bauart herzustellen.

(3) Im Bereich öffentlicher Parkplätze sowie in den Grünflächen sind Pflanzbeete mit Bäumen I. oder II. Ordnung anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(4) Es sind einheimische Laubbäume (Stammumfang 12 - 14 cm) in einem Abstand von mindestens 6 m zueinander und einheimische Sträucher in einem Abstand von mindestens 2 m zueinander zu pflanzen.

(5) Baumstandorte müssen einen Abstand von mindestens 5 m zu unterirdischen Leitungen einhalten.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)
Die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen werden ausgeglichen durch die Verkehrsentwicklung und der bebauung jeweils zusammende ökologische Maßnahmen außerhalb des Plangebietes. Eine konkrete Zuordnung zu bestimmten Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nicht, sondern es findet eine Verrechnung mit dem Öko-Konto der Gemeinde statt. Die jeweils Begonnigten werden nach Maßgabe der gemeindlichen Satzung zu Ausgleichsmaßnahmen verrangt.

10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften werden in einer selbständigen Gestaltungssatzung nach § 86 Abs. 1 BauO NW getroffen.

11. Altlastverdächtige Flächen
Überschüssiger Bodenaushub, der im Plangebiet nicht wieder eingebaut werden kann, ist in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer altlastenfrei zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.



Gemeinde

Bebauungsplan Nr. 18
'Ortsmitte Neunkirchen'

Maßstab 1:1000 Februar 2002