Gesetz / Kurzbezeichnung	Abkürzung	Bezeichnung, Fassung und Fundstelle
Gemeindeordnung	GO NRW	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 498); §§ 7 und 41
Baugesetzbuch	BauGB	Baugesetzbuch in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316 (BGBl. I S. 1359);
Baunutzungsverordnung	BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
UVP-Gesetz	UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2597), zuletzt geändert am 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)
Planzeichenverordnung	PlanzV 90	5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
Landesbauordnung	BauO NW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256, zuletzt geändert am 11.12.2007 (GV. NRW. S. 708); § 86

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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



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

TH x,xx
FH x,xx

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

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

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

GL — Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger

Zweckbestimmung:

Fußgängerbereich

Parken

F + R — Fuß-und Radweg

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

Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:

Elektrizität

6. Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtl. Hauptverklehrszüge
§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs.4 BauGB)

Bahnanlagen

7. Sonstige Planzeichen

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 Abgrenzuung 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

Vorhandene Bäume

Kanalleitungen, informell R = Regenwasserleitung / S = Schmutzwasserleitung

Hinweise:

Straßenaufteilung:Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht Bestandteil der Festsetzung des Bebauungsplans. 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- und/oder 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 Olpe (Tel. 02761/93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

Der gesamte Änderungsbereich liegt im Bombenabwurfgebiet des 2. Weltkrieges.Bombenniedergang am 02.03.1944 und 13.03.1945)
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
Weitere Informationen in Kap. 6 der Begründung

Textliche Festsetzungen

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

1.1. 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. Einzelhandelsbetriebe, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen (Vergnügungsstätten)
3. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen oder als einzelne

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)
1.0
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 in der Bebauungsplanänderung mit MK 4 bezeichneten Baugebiete wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2. Abweichende Bauweise (gem. § 22 BauNVO)
Für die in der Planänderung mit MK 5 und MK 6 bezeichneten Flächen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebaude flächig im Rahmen der festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen unter Wahrung der erforderlichen Abstände nach landesrechtlichen Vorschriften zulässig.
Für die im Bebauungsplan mit MK 4 bezeichneten Fläche gilt , dass im Bereich zur Kölner Straße bis zu 9 m Tiefe ohne Grenzabstand gebaut werden muss. Südlich davon ist ein Abstand von mind. 5 m zur gegenüberliegenden Gebäudewand einzuhalten.

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 das Baugebiet MK 4 wird zur Kölner Straße eine maximale Traufhöhe von 8 Meter und eine maximale Firsthöhe von 13,00 Meter über Oberkante ausgebaute Straßenoberfläche festgesetzt.

(2) Die zulässige Toleranz bei maximal festgesetzten Trauf- oder Firsthöhen beträgt nach § 18 aBs. 2 BauNVO ± 20 cm.

Hinweis: Die Traufhöhe (TH) bemißt sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut. Bezugspunkt der Trauf- 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.V.m. § 12, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

In den Baugebieten sind private Stellplätze ebenerdig, in einer Tiefgarage oder Garagengeschossen zulässig.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
An der im Bebauungsplan mit der Signatur ▼ ▼ ▼ gekennzeichneten Fassade (entlang der Kölner Straße/Frankfurter Straße) gilt:
(1) Die Außentüren, Fenster, Außenwände und Dächer der lärmzugewandten Gebäudeseite der jeweils nähergelegenen Lärmquelle sind für Wohnräume derart zu gestalten, dass ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 30 dB (entsprechend DIN 4109, Lärmpegelbereich II) erreicht wird.

(2) Die Schlafräume 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 für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, 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 Schlafräume sind mit Schalldämmlüftern auszurüsten, die den Anforderungen der Schallschutzklasse II der VDI 2719 entsprechen.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; § 9 Abs. 1 a BauGB)
Die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen werden ausgeglichen durch die Verkehrserschleißung und der Bebauung jeweils zuzuordnende ödologische 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 Begünstigten werden nach Maßgabe der gemeindlichen Satzung zu Kostenerstattungsbeträgen veranlagt.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften werden in der Gestaltungssatzung nach § 86 Abs. 1 BauO NW getroffen. Für den Änderungsbereich gilt jedoch folgende Ergänzung zu § 11 der Gestaltungssatzung für das Gesamtegebiet:
Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2004 (GV. NRW. S. 96); sowie des § 86 Absatz 1 Nr. 1 und 2 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256, zuletzt geändert am 05.04.2005 (GV. NRW. S. 332), gelten für den Änderungsbereich abweichend folgende Bauvorschriften:

unter § 11 Ausnahmen gilt
(1)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.

(2)**Ausnahmsweise können für den Bereich des MK 5 folgende baulichen Massnahmen zugelassen werden:**

Fassaden und Wandöffnungen (§ 3 Abs. 1 und 3)
(Zu Abs.1) Fassadenfarbe als Grundfarbe ähnlich RAL 1013 ist zulässig. In untergeordneten Teilflächen ist auch ähnlich RAL 3001 zulässig.
Als weiteres untergeordnetes Material ist auch vorbewittertes Zinkblech zulässig.
(zu Abs. 3)Die Glasfassade kann flächig ohne Gliederung durch Pfeiler, Stützen, Mauerflächen nur durch Rahmen gegliedert werden, Die Rahmen der Glasfassade können in der Farbe RAL 7024 ausgeführt werden.

Vordächer, Erker, Balkone und Loggien (§4 Abs. 1, 2, 4)
Vordachflächen und Balkone sind zulässig. Diese dürfen im südlichen Bereich den Fußweg mit einer lichten Höhe von mind. 2,50 m überkragen.
Zu Abs. 6
Markisen/Jalousien sind als Sonnenschutz im westlichen Bereich auch in oberen Geschossen zulässig.

Dächer, Dachaufbauten, Einschnitte (Zu §5 Abs. 1)
begrünte Flachdächer sind zulässig.

Werbeanlagen und Warenautomaten (Zu §6 Abs. 3 und 4)
Drei Werbeanlagen können oberhalb der Erdgeschossebene angebracht werden, diese können die sonst im Plangebiet zulässige Größe überschreiten.

9. Abfallrechtliche Festsetzungen
Überschüssiger Bodenaushub, der im Plangebiet nicht wieder eingebaut werden kann, ist in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Ortsmitte" der Gemeinde Neunkirchen, Gem. Neunkirchen, Flur 1
Satzung
M 1: 1000