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)

MK 7 | o
1,0 | (3,0)
iv

Baugebiet Nr:* Bauweise
Grundflächenzahl Geschoßflächenzahl
Zahl der Geschosse
* die Baugebietsnummerierung dient der Zuordnung textl. Festsetzungen (siehe Textteil)

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

o offene 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:

F + R Fuß-und Radweg

5. Sonstige Planzeichen

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

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. 7.2 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 7 - Kerngebiet - festgesetzten Bereich 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 T.

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 7 bezeichneten Baugebiete wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 nicht überbaubare Flächen
In den nicht überbaubaren Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO Satz (1) unzulässig.

4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Baugebiet sind private Stellplätze ebenerdig, in einer Tiefgarage oder in Garagengeschossen zulässig.

5. 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 Gesamtgebiet:
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 18.09.2012(GV. NRW. S. 436); 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 22.12.2011(GV. NRW. S. 729), 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 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 sind auch Zink und Aluminium 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 mit einer maximalen Auskragung von 2 m zulässig.
Markisen/Jalousien sind als Sonnenschutz auch in oberen Geschossen zulässig.

Dächer, Dachaufbauten, Einschnitte (Zu §5 Abs. 1)
begrünte Flachdächer und Zeltdächer 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.

6. 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.