Rechtsgrundlagen sind:

Gemeindeordnung	§§ 4 und 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666 / SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV NW S. 2023)
Baugesetzbuch	§§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 15.12.1997 (BGBl. 1998 I S. 292), ber. am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
Baunutzungsverordnung	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)
Planzeichenverordnung	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Der Rat der Gemeinde Neunkirchen hat in seiner Sitzung am 18.09.2002 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO)

WR — REINE WOHNGEBIETE (§ 3 BAUNVO)

WR 2 WE — BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN AUF MAX. 2 WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB) IN VERBINDUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNG NR. 1.3

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)

(0,3) z. B. — GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS IN VERBINDUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN NR.1.2

0,3 z. B. — GRUNDFLÄCHENZAHL

I — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE IN VERBINDUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN NR. 1.2

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)

O — OFFENE BAUWEISE

BAUGRENZE

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

4. VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

5 . SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 1. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

GRENZE DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES NR. 40 "UNTERM STEIMEL" SOWIE DES ANGRENZENDEN BEBAUUNGSPLANES NR. 16 "LIEBACH/KIRCHBERG"

6 . SONSTIGE DARSTELLUNGEN (ZEICHENERKLÄRUNG OHNE SATZUNGS - CHARAKTER)

VORSCHLAG FÜR GRUNDSTÜCKSGRENZEN (PLANUNG)

GRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEIN (BESTAND)

FLURGRENZE

z.B. 281 — FLURSTÜCKSNUMMERN

365,00 — HÖHENLINIEN MIT HÖHENANGABE (Z.B. 365,00)

2 — BESTANDSGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER

z.B. 3m 6m — MASSKETTE IN METER

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB

1.1 In den reinen Wohngebieten (WR) sind Wohngebäude zulässig, ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 3 (3) Nr. 1 BauNVO)
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 3 (3) Nr. 2 BauNVO)

1.2 Bei der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (I) sind allgemein zwei Vollgeschosse zulässig, wenn wegen der Hanglage des Baugrundstücks das Kellergeschoss nach der Berechnungsregeln der Landesbauordnung ein Vollgeschoss ergibt. Voraussetzung dafür ist, dass bergseitig die Höhe des Erdgeschossfußbodens nicht mehr als 0,5 m über die natürliche Geländeoberfläche hinausragt. In diesen Fällen ist zugleich eine Erhöhung der zulässigen Geschossflächenzahl auf 0,8 bei GRZ 0,4 und auf 0,8 bei GRZ 0,3 allgemein möglich.

1.3 Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind je Hauseinheit maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

2. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

2.1 Gebäude oder Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist in geringfügigem Ausmaß zulässig.

2.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO allgemein zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z.B.Garagen, überdachte Stellplätze, kleine Abstellräume), oder zugelassen werden können.

3. Anpflanzungen gem § 9 (1) Nr. 25a BauGB

3.1 Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind:
- nicht überbaubare Flächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Zufahrten und Stellplätze versiegelungsarm herzustellen (Material: z.B. Öko-Pflaster, Rasengittersteine, offenfugige Kleinpflaster u.ä.).

3.2 Auf den nicht überbaubaren Flächen sind wenigstens 30% der Grundstücksfläche mit einheimischen standortgerechter Laubgehölzen, Hecken und/ oder 3-schürigen Wiesen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zu den Anpflanzungen ist bei der Errichtung von Nebenanlage im Sinne des § 14 Bau NVO ein Schutzabstand von 2,00 m einzuhalten. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, wie z.B. Garagen, überdachte Stellplätze, kleine Abstellräume u.ä.

3.3 Grundstückseinfriedungen in Form von Hecken müssen aus einheimischen Gehölzen (z.B. Hainbuche, Buche oder Weißdorn) bestehen.

3.4 Die Standorte der o.g. Neuanpflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen.

3.5 Die öffentlichen Parkplätze sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

3.6 Die privaten und öffentlichen Ausgleichsflächen mit einem Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind als naturnaher Waldrand mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und einem Krautsaum zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

3.7 Die öffentlichen Ausgleichsflächen ohne ein Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind als Freiflächen mit 2-schürigem Extensivrasen mit Sukzessionsflächencharakter herzustellen und zu unterhalten.

3.8 Die öffentliche Ausgleichsfläche als Fläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist durch Initialpflanzungen als Sukzessionsfläche zur Entwicklung von Feuchtwiesen mit Hochstaudenfluren und einem Uferrandstreifen herzustellen und als Feuchtwiese mit Hochstaudenfluren und Uferrandstreifen zu unterhalten.

3.9 Die unter Nr. 3.6 - 3.8 genannten öffentlichen Pflanz- und Unterhaltsmaßnahmen sind durch den Umweltberater der Gemeinde Neunkirchen zu koordinieren.

III. HINWEISE

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfundamente 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. 02761/9375-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).
2. Im gekennzeichneten Bereich des Baugebietes kann der Bergbau umgehen. Zur Vermeidung von möglichen Bergschäden wird angeregt in diesem Gebiet Probebohrung vorzunehmen. Die gutachterliche Stellungnahme der TABERG Planungsbüro, Lünen ist Bestandteil der Begründung.
3. Der Mutterboden im Bereich der Eingriffsflächen ist getrennt vom übrigen Erdaushub ortsnah zwischenzulagern und auf den unbebauten und unbefestigten Flächen wieder einzubauen.
Sonstiger Erdaushub ist nach Möglichkeit im Plangebiet für Geländeanpassungen zu verwenden; dies erscheint für den überwiegenden Teil dieser Bodenmassen gewährleistet. Die überschüssigen Mengen sind soweit keine anders ortsnahe Verwendungsmöglichkeit besteht, der nächstliegenden behördlich zugelassenen Erddeponie zuzuführen.
4. Zur Vermeidung von Verwechselungen sind bei den Schmutz- und Regenwasserkanälen und deren Hausanschlußleitungen unterschiedliche Materialien vorzusehen. Die Kanalanschlüsse sind vor dem Verfüllen der Anschlußgräben von der Gemeinde abzunehmen; die Abnahme ist zu bescheinigen.
5. Das Bodengutachten und die ergänzenden Bodenluftmessungen im Bereich der Altablagerung der Hinz Geotechnik, Münster, sind Bestandteile der Begründung.