PLANZEICHENERLÄUTERUNG

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

WR — REINE WOHNGEBIETE (§ 3 BAUNVO)

WR / 2 Wo — BESCHRÄNKUNGEN DER ZAHL DER WOHNUNGEN AUF MAX. 2 WOHNUNGEN (§9 ABS. 1 NR.6 BAUGB) IN VERBINDUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN NR.1.3

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

(0,4) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS IN VERBINDUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN NR. 1.2

0,4 — 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 BESONERER ZWECKBESTIMMUNG

BW — BEFAHRBARER WOHNWEG (PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE)
MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 21 UND ABS. 6 BAUGB)

5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 UND ABS. 6 BAUGB)

GRÜNFLÄCHEN

Ö — ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 ABS.1 NR.20, 25 UND ABS.6 BAUGB)

(A) — AUSGLEICHSFLÄCHEN IM SINNE DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES IN VERBINDUNG MIT DER EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG
(SIEHE BEGRÜNDUNG URSPRUNGSPLAN KAPITEL 7.6 UND 8)

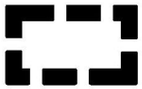
7. SONSTIGE PLANZEICHEN



AUFSCHÜTTUNG



ABGRABUNG



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

8. SONSTIGE DARSTELLUNGEN (ZEICHENERKLÄRUNG OHNE SATZUNGSCHARAKTER)

GRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEIN (BESTAND)

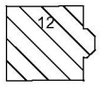
VORSCHLAG FÜR GRUNDSTÜCKSGRENZEN (PLANUNG)



BÖSCHUNG



HÖHENLINIE



BESTANDSGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER

NUTZUNGSGRENZE

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 0,6 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 versiegelungsoffen herzustellen (Material: z.B. Öko-Pflaster, Rasengittersteine, offenfugiges Kleinpflaster u.ä.).

3.2 Auf den nicht überbaubaren Flächen sind wenigstens 30% der Grundstücksfläche mit einheimischen standortgerechten 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.a.

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 Intialpflanzungen als Sukzessionfläche zur Entwicklung von Feuchtwiesen mit Hochstaudenfluren und einem Ufergehölzstreifen herzustellen und als Feuchtwiese mit Hochstaudenfluren und Ufergehölzstreifen 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. 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 andere ortsnahe Verwendungsmöglichkeit besteht, der nächstliegenden behördlich zugelassenen Erddeponie zuzuführen.
3. 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.
4. Das Bodengutachten und die ergänzenden Bodenluftmessungen im Bereich der Altlastenablagerung der Hinz Geotechnik, Münster, sind Bestandteile der Begründung.
5. Es wird auf die Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 40 "Unterm Steimel" hingewiesen, die auch für diese Änderung gilt.