Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 7 BauGB

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

2. Art der baulichen Nutzung
(§ § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA

WA Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
   Ausnahmsweise können zugelassene werden: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sofern und soweit sie das Wohnen nicht stören.
   Die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 BauNVO werden nicht zugelassen/sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

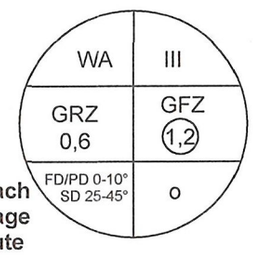
MI

MI Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Einzelhandelbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,

soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören.
Unzulässig sind Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO.

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



WA=Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchtmaß
GRZ=Grundflächenzahl	GFZ=Geschossflächenzahl
Dachform/Neigung FD/PD Flach-/ Pultdach SD Satteldach	o (offene) Bauweise

Änderung nach 2. Offenlage ohne erneute Offenlage

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

Baugrenze

4.1 Gebäude oder Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO 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.

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünflächen

Spielanlagen

Erhaltung von Bäumen

8. Sonstige Planzeichen

Flächen unter denen der Bergbau umgegangen ist

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

LN Leitungsrecht Abwasser zugunsten der Gemeinde Neunkirchen

GFN Geh- und Fahrrecht Gewässerunterhaltung zugunsten der entsprechenden Behörden

LK Leitungsrecht Nahwärme zugunsten der KSG

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetztes -Innenraumpegel- (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Maßnahmen nach VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen"
Für die in der Planzeichnung als Bereich für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (LS) eingetragenen Gebäudeseiten werden Innenraumpegel nach VDI 2719 [5] "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" festgesetzt. Zum Bauantragsverfahren ist ein Schallschutznachweis zum Schutz gegen Außenlärm nach VDI 2719 zu führen.
Für die Dimensionierung der Außenbauteile sind folgende maximalen Innenpegel zu berücksichtigen:

Wohnräume tagsüber:	- Mittlungspegel Lm 35 dB(A)
Schlafräume nachts:	- Mittlungspegel Lm 30 dB(A)
Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber:	
- Einzelbüros	- Mittlungspegel Lm 40 dB(A)
- Büros für mehrere Personen	- Mittlungspegel Lm 45 dB(A)
- Läden	- Mittlungspegel Lm 50 dB(A).

Änderung nach 2. Offenlage ohne erneute Offenlage

- Bei Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind TA-Lärm-konforme Maßnahmen, wie z.B. Grundrissoptimierungen, umzusetzen. Dies bezieht sich auf alle Neubauten sowie genehmigungsbedürftige Umbauten an bestehenden Gebäuden. Konkrete Maßnahmen sind im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens festzulegen."
- Bei dem Allgemeinen Wohngebiet handelt es sich um eine Gemengelage i.S. des Abschnitt 6.7 der TA Lärm. Hier sind die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte mit Werten eines Mischgebietes anzuwenden.

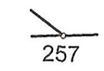
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. Baugebiete oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes oder bauordnungsrechtlicher Festsetzungen

Nahwärme

9. Sonstige Darstellungen (Planzeichen ohne Satzungscharakter)



Bestandsgebäude mit Hausnummer



Grundstücksgrenze mit Grenzstein (Bestand)



Böschung

10. Hinweise

1. Denkmalschutz

Denkmalwerte oberirdische oder unterirdische Anlagen sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wurde 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 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).~~
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

(Ergänzung/Änderung nach 2. Offenlage ohne erneute Offenlage)

11. Örtliche Bauvorschriften nach § 89 Abs. 2 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Zum gestalterischen Schutz der umgebenden Wohnbebauung, der Sicherheit der angrenzenden Landesstraße und aus Klimaschutzgründen (Optimierung der Dachflächen für die Nutzung von Solaranlagen) gelten folgende Bestimmungen:

Werbeanlagen:
1. Wechsellichtwerbungen sind unzulässig.
2. Die Werbeanlagen dürfen nicht über die Höhe der baulichen Anlagen hinausragen. Es wird darauf hingewiesen, dass Werbeanlagen bis zu einem Abstand von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der freien Strecke der Landesstraße L722 in jedem Fall der Zustimmung bzw. der Genehmigung der Straßenbaubehörde bedürfen.
3. Werbeanlagen über 1 m² bedürfen der Baugenehmigung

Dächer:
Innerhalb des Baugebietes sind nur Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25° und 45° und Flachdächer mit einer Neigung zwischen 0° und 10° zulässig. Anlagen für Solarnutzung (z.B. Sonnenkollektoren) sind hiervon ausgenommen.

12. Sonstiges

1. Mutterboden
Der Mutterboden im Bereich der Eingriffsflächen ist getrennt vom übrigen Erdaushub ortsnah zwischenzulagern und auf den unbebauten und unbefestigten Flächen wieder einzubauen.

2. Erdaushub
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. Hausanschlussleitungen
Zur Vermeidung von Verwechselungen sind bei den Schmutz- und Regenwasserkanälen und deren Hausanschlussleitungen unterschiedliche Farbgebungen vorzusehen. Die Kanalanschlüsse sind vor dem Verfüllen der Anschlussgräben von der Gemeinde abzunehmen; die Abnahme ist zu bescheinigen.

4. Hausgärten
Hinsichtlich der Gestaltung von Hausgartenbereichen wird auf den aktuellen Leitfaden "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Schottergärten" des Städte- und Gemeindebundes NRW (11/2019) hingewiesen.

13. Hinweise zum Artenschutz

1. Zeitliche Beschränkung für das Entfernen der Vegetation für europäische Brutvogelarten
Das Entfernen der Gehölze hat außerhalb der Brutzeit europäischer Vogelarten, also zwischen dem 1. Oktober und 1. März zu erfolgen. Von der Maßnahme kann abgewichen werden, wenn durch eine ökologische Baubegleitung frühestens drei Tage vor Fällbeginn nachgewiesen wird, dass in den Gehölzen keine Vögel brüten. Sollten während der Fällarbeiten trotzdem Brutvögel festgestellt werden, so sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen und die ökologische Baubegleitung wegen der weiteren Vorgehensweise zu verständigen.

2. Zeitliche Beschränkung für Arbeiten an den Gebäudefassaden für Fledermäuse
Eine Sanierung der Gebäudefassaden an Gebäuden mit Fassadenverkleidung hat außerhalb der potenziellen Nutzung von Wochenstuben / Sommerquartieren der Zwergfledermaus zwischen September und Februar / März zu erfolgen, sollten dort geeignete Quartiere hinter der Verschalung oder Hinweise darauf vorliegen. Von der Maßnahme kann abgesehen werden, sollte durch eine ökologische Baubegleitung nachgewiesen werden, dass sich keine Tiere dort in dauerhaften Quartieren aufhalten.

3. Zeitliche Beschränkung für Fassadensanierung für Gebäudebrüter
Der Baubeginn für die Fassadensanierung hat ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Mehlschwalbe (Oktober bis April) und ausschließlich außerhalb der Brutzeit des Stars (Juli bis Mitte Februar) zu erfolgen, sollten dort geeignete Brutplätze vorhanden sein oder Hinweise darauf vorliegen. Der günstige Zeitpunkt liegt zwischen Oktober und Mitte Februar. Von der Maßnahme kann abgesehen werden, sollte durch eine ökologische Baubegleitung nachgewiesen werden, dass dort keine Tiere brüten.

4. Anbringen von Mehlschwalben-Nisthilfen an Gebäuden im Zuge von Gebäudesanierungen
Die Bestandsgebäude sind möglichst in der Brutsaison ab Mitte Juni bis Mitte September vor geplanter Fassadensanierung auf Mehlschwalben-Brutplätze durch eine ökologische Baubegleitung zu kontrollieren. Für jeden entfernten Brutplatz sind gemäß Leitfaden Artenschutzmaßnahmen (MKULNV 2013) zwei Ersatznester im Gemeindegebiet aufzuhängen. 1,5 Ersatznester sind ab > 10 betroffenen Brutpaaren vorzusehen. Hierbei aber mindestens 20 Ersatznester. Die Nisthilfen sind vor Beginn der Brutsaison bis April anzubringen.
Es sind keine einzelnen Nester anzubringen, sondern mindestens 6 - 10 Nester zusammen (RUGE 1989, S. 83, zit. in MKUNLV 2013). Anbringungshöhe der Nisthilfen > (3) 4 m. Weiteres ist dem Leitfaden Artenschutzmaßnahmen (MKUNLV 2013), Maßnahme „Anbringen von Kunstnestern (Av1.1)" zu entnehmen und im Rahmen der entsprechenden Maßnahmenplanung festzulegen.

5. Anbringen von Nisthilfen für Stare an Bäumen
Sollten im Zuge der faunistischen Betrachtung der zu sanierenden Fassade der Bestandsgebäude Brutvorkommen von Staren erfasst werden, so sind Nisthilfen für Stare in den umgebenden Bäumen anzubringen. Maßnahmen zur Anbringung von Nisthilfen für den Star sind im Leitfaden Artenschutzmaßnahmen (MKULNV 2013) noch nicht formuliert, allerdings werden unter den Erhaltungsmaßnahmen des LANUV (2020) „Erhaltung und Entwicklung von Brutplätzen (Bäume, Nischen an Gebäuden, Nistkästen)" sowie „Erhaltung und Förderung der Brutkolonien (Belassen der Nistplätze, Erhalt einer rauen Fassadenoberfläche); bei Brutplatzmangel ggf. Anbringen von Kunstnestern" beschreiben.
Analog zu den Nisthilfen für andere Höhlenbrüter (z. B. Feldsperling, Gartenrotschwanz, s. MKUNLV 2013) sind daher pro Brutpaar 3 artspezifische Kästen mit unterschiedlicher Exposition in 3 bis 4 m Höhe anzubringen. Auf freien Anflug ist zu achten.

6. Empfehlungen zu Leuchtmitteln und Ausleuchtung der Außenanlagen für lichtempfindliche Fledermäuse und Insekten
Auf Anstrahlungen von z. B. von Gebäudefassaden, Gehölzflächen und der Heller ist soweit wie möglich zu verzichten.

Verfahren nach § 13 a BauGB

N

Satzungsplan Nr. 62 "Pfarrau"

Änderungen nach 2. Offenlage ohne erneute Offenlage, Stand 16.11.2021

VORHABEN:
Bebauungsplan Nr. 62 "Pfarrau" , Gemarkung Neunkirchen, Flur 10
Kölner Straße
57290 Neunkirchen

Gemeinde Neunkirchen
FB 4

Bahnhofstraße 3
57290 Neunkirchen
Tel: 02735 767-0

E-Mail: info@neunkirchen-siegerland.de
Web: www.neunkirchen-siegerland.de

Neunkirchen im Siegerland natürlich-aktiv!

Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
1:500	60.0x100.0 cm	13.09.2021 / 16.11.2021	HKS - STADT • UMWELT

Dateiname: BP 62 Neunkirchen Nem 637 / S 549

Rechtsgrundlagen

in der jeweils aktuellen Fassung

Gesetz / Kurzbezeichnung	Abkürzung	Bezeichnung, Fassung und Fundstelle
Gemeindeordnung	GO NRW	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666),zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)
Bekanntmachungsverordnung	BekanntmVO	Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S.741).
Baugesetzbuch	BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
Baunutzungsverordnung	BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Planzeichenverordnung	PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Landesbauordnung	BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 411 bis 458), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)