I. PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Festsetzungen nach § 9 (1),(2) und (7) BauGB.

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen gelten ebenfalls als Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 ABS.1 NR.1 BAUGB, § 16 BAUNVO.)

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschossflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse

3. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Grünfläche - Sportplatz

Minigolfplatz

Tennisplatz

private Grünfläche

Hotel

Für die Flächen am Freiengruder Hof wird gem §9 Abs.1 Nr. 9 BauGB ein besonderer Nutzungszweck innerhalb der privaten Grünfläche festgesetzt. Diese Nutzung umfasst das Sporthotel mit Kegelbahn und Restaurant, Sportheim und Nebenanlagen.
Innerhalb dieses Nutzungsbereiches wird das Mass der baulichen Nutzung festgesetzt.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur als Ausnahme zulässig.
Das gleiche gilt für Garagen und überdachte Stellplätze, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (§23 Abs. 5 BauNVO).Entlang der Gewässer sind auf einem Streifen von min. 3 m Breite bauliche Anlagen im Sinne des §2 Abs. 1 BauONW unzulässig.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1. **Natürliches und naturnahes unverbautes oder langjährig renaturiertes Fließgewässer (= lfd. Nr. 6 (7.3) im Soll-Plan/-Zustand), ca. 2.400 qm**

In einem etwa 800 - 1.200 qm großen abgegrenzten Areal (= ca. 33 - 50 % der Gesamtfläche) gelten folgende textliche Festsetzungen:

Auslichten des vorhandenen und zu dicht stehenden Erlenbestandes, "Auf den Stock-Setzen" bzw. Entfernen ca. jeder 2. bis 3. Erle.

In einem etwa 200 - 400 qm großen abgegrenzten Areal (= ca. 25 - 33 % der oben / vorab aufgeführten Fläche) gelten folgende textliche Festsetzungen:

In die durch diese Auslichtungsarbeiten entstehenden und sonstigen Freiräume im gesamten Uferbereich Pflanzung und Verwendung standortgemäßer und standortheimischer Ufergehölze zum vielseitigeren (Artenvielfalt) Aufbau des Ufergehölzsaums, Bäume (als junge Heister, Anfangshöhe 150-200 cm), im 4 m Pflanzabstand sowie Sträucher (2-3 x verpflanzt, Anfangshöhe 60/80 cm oder 80/100 cm), im 2 m Pflanzabstand zueinander.

Es werden zur Vergrößerung der Artenvielfalt und Abstufung des vorhandenen Ufergehölzsaums, bestehend aus fast ausschließlich Schwarz-Erle (Alnus glutinosa), insbesondere die für einen Ufergehölzsaum standortheimischen und typischen Laubgehölze wie in der folgenden Auflistung zur Bepflanzung Verwendung finden.

Die Artenauswahl bei den Bäumen bestimmt sich mehr oder weniger gleichmäßig verteilt, aus der folgenden Artenliste (4 Arten):

Junge Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-200 cm groß:

Bruch-Weide (Salix fragilis)
Silber-Weide (Salix alba)
Esche (Fraxinus excelsior)
Traubenkirsche (Prunus padus)

Die Artenauswahl bei den Sträuchern bestimmt sich mehr oder weniger gleichmäßig verteilt, aus der folgenden Artenliste (4 Arten):

Sträucher, 2-3 x verpflanzt, 60-100 (60/80 oder 80/100) cm groß:

Ohr- bzw. Öhrchenweide (Salix aurita)
Grauweide (Salix cinerea)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum)

**2. Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher, Hecken)
(siehe Flächen Nr. 9 (8.1/ 8.2) im Soll-Plan/-Zustand),
auf ca. 2.050 qm (Neuanpflanzungen bzw. Erweiterungsflächen)**

In diesem etwa 2.050 qm großen abgegrenzten Areal, den neu hinzukommenden Gehölzstreifen gelten folgende textliche Festsetzungen:

Pflanzung und Verwendung standortgemäßer und standortheimischer Gehölze, Bäume (Junge Heister, Anfangshöhe 150-200 cm) im 6-8 m Pflanzabstand zueinander sowie Sträucher (2-3 x verpflanzt, Anfangshöhe 60/80 oder 80/100), im 2 m Pflanzabstand zueinander, ggf. in aufgelockerten Strauchgruppen.

Die Artenauswahl bei den Bäumen bestimmt sich mehr oder weniger gleichmäßig verteilt, aus der folgenden Artenliste (12 Arten zur Auswahl):

Junge Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-200 cm groß:

Stiel-Eiche (Quercus robur)
Trauben-Eiche (Quercus petraea)
Hänge-, Sand-Birke (Betula pendula)
Sal-Weide (Salix caprea)
Zitter-Pappel, Aspe, Espe (Populus tremula)
Buche (Fagus sylvatica)
Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
Winter-Linde (Tilia cordata)
Berg-Ahorn (Acer pseudo-platanus)
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Vogelkirsche (Prunus avium)

Die Artenauswahl bei den Sträuchern bestimmt sich mehr oder *weniger gleichmäßig verteilt, aus der folgenden* Artenliste (14 Arten zur Auswahl):

Sträucher, 2-3 x verpflanzt, 60-100 (60/80 oder 80/100) cm groß:

Roter Holunder (Sambucus racemosa)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Schlehe (Prunus spinosa)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Weißdorn (Crataegus monogyna oder laevigata)
Hasel (Corylus avellana)
Hundsrose (Rosa canina)
Filzrose (Rosa tomentosa)
Weinrose (Rosa rubiginosa)
(Roter) Hartriegel (Cornus sanguinea)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

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

Strassenverkehrsfläche

öffentl. Parkfläche

Strassenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. FLÄCHEN FüR VER- und ENTSORGUNGSANLAGEN

(§9 Abs.1 Nr.12,13,14 und Abs.6 BauGB)

Umformerstation

Versorgungsleitung unterirdisch

Versorgungsleitung oberirdisch

Sofern neue Anlagen oder Änderungen von Straßen und Wegen, wasserwirtschaftlichen Anlagen, Grundstücken, Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Bereich der Leitungen zu erwarten sind, sind Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erforderlich.
Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgemeinschaft für Straßenwesen, Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau", sowie das Merkblatt "Hinweise bei Arbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen (Gasleitungen und Kabel) der RWE" wird hingewiesen

6. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

Wasserflächen

Überschwemmungsgebiet (nachr. übernommen)

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

X X X X Flächen unter denen der Bergbau umgeht (nachrichtlich aus dem rechtsgültigen FNP übernommen)

Im Bebauungsplan wird für das gesamte Plangebiet auf evtl. Bergschäden durch oberflächennahen Bergbau bzw. auf das evtl. Vorhandensein von Bodenverunreinigungen durch frühere Bergbautätigkeit (Altlasten mit Schwermetallen im Bereich ehemaliger Grubenhalden) hingewiesen.Bei Bauvorhaben werden ergänzende Bodenproben notwendig.

8. SONSTIGE DARSTELLUNGEN
(ZEICHENERKLÄRUNG OHNE SATZUNGSCHARAKTER)

Wohn-oder öffentliches Gebäude(allg.),

Gewerbe

Flurstück und abgemarkter Grenzpunkt

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Örtliche Bauvorschriften nach § 86 (1) Landesbauordung (BauO NW)

1. Einfriedungen sind in Form von heimischen standortgerechten Hecken oder als Holzzäune mit senkrechter Lattung und Stahlrankzäunen mit der entsprechenden Bepflanzung auszuführen.
2. Wechsellichtwerbungen sind unzulässig.
3. Die Werbeanlagen dürfen nicht über die Höhe der baulichen Anlagen hinausragen.

Sonstige Hinweise
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 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgestz NW).