Rechtsgrundlagen:

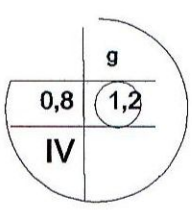
Gemeindeordnung (GO NW)	§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom14.07.1994 (GV.NW S.475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV NW S. 124-SGV NW 2023)
Baugesetzbuch (BauGB)	§§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) (Überleitungsvorschrift des § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB i.d.F.v. 24.06.2004
Baunutzungsverordnung (Bau NVO)	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
Landesbauordnung (Bau ONRW)	§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - Bau ONRW) vom 01.06.2000 (GV NW S. 456)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	§ 8 und § 21 des Bundesnaturschutzgesetz in der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193)

In den zur Zeit gültigen Fassungen

Festsetzungen Nach § 9 (1),(2) und (7) BauGB

1.Plangebietsabgrenzung

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



Bauweise(z.Bp. g)
Grundflächenzahl Geschoßflächenzahl
max. Zahl der Vollgeschosse (z.Bp. IV)

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

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

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

3.2 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.

4. Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)



Zweckbestimmung: Altenheim oder Altenwohnungen

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 22, und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie



Gemeinschaftsstellplätze
für die Altenwohnungen (Zuordnung nach § 21a Absatz 2 BauNVO)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6.Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15,20, 25 a BauGB)

private Grünfläche

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a)
Die in diesem Plan festgesetzten Pflanzgebote, sowie Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden unter 7.1 näher bestimmt.

6.1 Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher, Hecken)
(siehe Fläche Nr. 4 (8.1/8.2) im Soll-Plan/-Zustand), auf ca. 1.030 qm (Neuanpflanzungen)

In diesem etwa 1.030 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 (6 Arten zur Auswahl):

Junge Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-200 cm groß:
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Trauben-Eiche (Quercus petraea)
Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
Winter-Linde (Tilia cordata)
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
Vogelkirsche (Prunus avium)

Die Artenauswahl bei den Sträuchern bestimmt sich mehr oder weniger gleichmäßig verteilt, aus der folgenden Artenliste (7 Arten zur Auswahl):

Sträucher, 2-3 x verpflanzt, 60-100 (60/80 oder 80/100) cm groß:
Schlehe (Prunus spinosa)
Hasel (Corylus avellana)
Hundsrose (Rosa canina)
Kornelkirsche (Cornus mas)
(Roter) Hartriegel (Cornus sanguinea)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

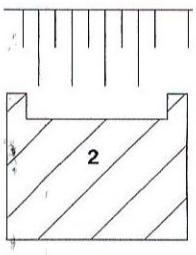
7. SONSTIGE PLANZEICHEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (Z.B. § 1 ABS. 4, § 16 ABS. 5 BAUNVO)

8. SONSTIGE DARSTELLUNGEN (ZEICHENERKLÄRUNG OHNE SATZUNGSCHARAKTER)

GRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEIN (BESTAND)

z.B. 281 FLURSTÜCKSNUNMMERN



BÖSCHUNG

BESTANDSGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER

9. Örtliche Bauvorschriften (§86 (1) Landesbauordnung (BauO NW))
1. Wechsellichtwerbungen sind unzulässig.
2. Die Werbeanlagen dürfen nicht über die Höhe de baulichen Anlagen hinausragen

SONSTIGE 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. Bei Auffüllungen des Geländes muß die vorhandene Bebauung der an das Plangebiet benachbarten Bebauung berücksichtigt werden. Bei eventuellen Aufschüttungen müssen die Grenzabstände und Böschungsverläufe berücksichtigt werden.