Präambel

Aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666, SGV NW 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung, der §§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der zur Zeit gültigen Fassung, des § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 899) in der zur Zeit gültigen Fassung in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
in der zur Zeit gültigen Fassung und des § 86 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW -) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218), hat der Rat der Gemeinde Neunkirchen in der Sitzung am 25.02.1998 diesen Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

A) Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 7 BauGB vom 08.12.1986

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungplanes Nr. 25 "Kramberg"

Abgrenzung des Bebauungplanes Nr. 25 "Kramberg"

WA **Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO**

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die folgenden Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Das Gleiche gilt für die Garagen und überdachte Stellplätze (Carports), soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Baugrenze

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z.B. höchstens zwei Vollgeschosse)

0,4 GRZ (Grundflächenzahl) z.B. 0,4

(0,8) GFZ (Geschoßflächenzahl) z.B. 0,8

o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

Baugrundstücke für den Gemeinbedarf

M Schule, Mehrzweckhaus

Grünfläche: Kinderspielplatz

Maß der baulichen Nutzung

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche

1. Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

grundsätzlich mitzurechnen.

Die Grundflächenzahl darf durch die Über- bzw. Unterbauung der unter Ziff. 1-3 aufgeführten baulichen Anlagen nur in begründeten Fällen und in geringfügigem Ausmaß ausnahmsweise überschritten werden.

Die Geschoßfläche ist gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(Die grünen Straßenbegrenzungslinien gelten ebenfalls als Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung)

Straßenbegrenzungslinie

Fußweg

Fahrbahn } Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen. Begünstigte siehe Eintragungen im Plan

" " "

B) Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Grundstücksgrenzen und Grenzsteine

322 / 321 / 320 Höhenlinien und Höhenangaben über NN

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

1223 Flurstücksnummern

C) Hinweise

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 (Tel. 02735 - 767 - 0) 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).