Rechtsgrundlagen:

Gemeindeordnung (GO NRW)
§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW, S. 666/ SGV 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.09.2012 (GV.NRW, S. 436)

Baugesetzbuch (BauGB)
§§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau NVO) vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) zuletzt geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZV)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

Landesbauordnung (BauO NRW)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW, S. 256), zuletzt geändert am 22.12.2011 /GV. NRW. S. 729)

Sonstige Darstellungen ohne Satzungscharakter

Grundstücksgrenzen mit Grenzstein (Bestand)

bestehende Höhenpunkte Vermessung

z.B. 693 — Flurstücksnummern

Böschung

8 — Bestandsgebäude mit Hausnummer

Zeichnerische Festsetzungen (Teil A)
§ 9 BauGB und BauNVO

1. Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 3 bis 9
- siehe textliche Festsetzungen (Teil B) -

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 BauNVO)
- siehe textliche Festsetzungen (Teil B) -

(1,2) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und 20 Abs. 2 BauNVO)
- siehe textliche Festsetzungen (Teil B) -

III — Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 Abs. 1 BauNVO)
- siehe textliche Festsetzungen (Teil B) -

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2BauNVO)
- siehe textliche Festsetzungen (Teil B) -

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) als Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grunstücksfläche
- siehe textliche Festsetzungen (Teil B) -

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
(- siehe texliche Festsetzungen (Teil B) -

Ein- und Ausfahrt

St/Ga — Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (Zuordnung nach § 21 a, Abs. 2 BauNVO)

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Spielplatz

9. Versorgungsflächen, Führung von unterirdischen versorgungsleitungen und mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nrn. 12,13 und 21 BauGB)

unterirdische Hauptversorgungsleitungen mit Schutzflächen der Leitungstrasse für

Elektrizität, Begünstigter: RWE Energie AG

Wasser, Begünstigter: Gemeindewerke Neunkirchen

Textliche Festsetzungen (Teil B) zur Planzeichnung

Zu 2: Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO). Die nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zu 3: Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl:
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Geschossflächenzahl:
Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach der Landesbauordnung NRW in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt (§ 20 Abs. 4 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse:
Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach Landesbauordnung NRW Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.
Kellergeschosse, die in einzelnen Gebäudeteilen aufgrund der Topografie auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen wären, bleiben unberücksichtigt.

Zu 4: Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Offene Bauweise:
Die Länge der Gebäude darf maximal 50 m betragen (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Zu 5: Überbaubare Grundstücksfläche:
Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch die Festsetzung der umlaufenden Baugrenze bestimmt. Gebäude oder Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist in geringfügigem Ausmaß zulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche:
Hierzu wird gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO allgemein zulässig sind. Dies gilt auch für Anlagen, soweit sie nach der Landesbauordnung NRW in den Abstandsflächen zulässig sind (z.B. Garagen, überdachte Stellplätze, kleinere Abstellräume) oder zugelassen werden können.

Zu 7: Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO wird bestimmt, dass der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB (Kinderspielplätze, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten) hinzugerechnet werden.

Zu 9: Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Begünstigte der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind
- für die Trasse der Stromleitung die RWE Energie AG
- für die Trasse der Wassertransportleitung die Gemeindewerke Neunkirchen