Aufgrund der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV.NW 1984 S. 475/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. April 1992 (GV.NW 1992 S. 124), der §§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke / Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) hat der Rat der Gemeinde Neunkirchen am 11.11.1993 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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 Ausnahmen nach § 4 (3) Ziff. 1-5 BauNVO werden i.V. m. § 1 (4) - (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

Überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenzen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur als Ausnahme zulässig. Das gleiche gilt für Garagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (§ 23 (5) BauNVO).

II — Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze (z.B. höchst. 2 Vollgeschosse)

o — offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) nach § 17 BauNVO

Ermittlung der Grundfläche
Nach § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche
1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO,
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 ~~zugelassen werden~~. überschritten werden.

(0,8) — Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 17 BauNVO

Sichtflächen
sind oberhalb einer Höhe von 60 cm - gemessen vom Fahrbahnrand - von Sichthindernissen, wie baulichen Anlagen, Einfriedungen, aufsteigenden Böschungen, Anpflanzungen usw. freizuhalten.

Umformerstation

Mit Leitungs-, Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (Begünstigter nach Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe und Schrift)

Straßenbegrenzungslinie
befestigter Randstreifen
Muldenrinne
Fahrbahn
Muldenrinne
Böschung
Straßenbegrenzungslinie
} Straßenverkehrsflächen

In Straßenböschungen, die durch Festsetzung Bestandteil der Verkehrsfläche sind, sind Garagen und deren Zufahrten ausnahmsweise zulässig, wenn durch zusätzliche bauliche Maßnahmen (z.B. Anschüttungen, Stützmauern, Abgrabungen) die Standsicherheit der Böschung nicht beeinträchtigt wird und Garagen nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Grünordnerische Festsetzungen

(1) Die unbebauten Flächen, die sich aus den Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche ergeben, sind grüngestalterisch zu nutzen. Neuanpflanzungen sind anhand der in der u.a. Pflanzliste angegebenen Arten von Bäumen und Sträuchern vorzunehmen und zu unterhalten.
(2) Der Umfang der neu anzupflanzenden Flächen ist abhängig vom Eingriff in den Naturhaushalt und richtet sich - bezogen auf das Baugrundstück - nach dem Anteil der versiegelten Flächen. Je 5 qm versiegelter Fläche ist ein Strauch und zusätzlich je 100 qm versiegelter Fläche ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind in zusammenhängenden Baum- und Strauchgruppen vorzusehen und sind in den, mit dem Baugenehmigungsantrag einzureichenden Bauunterlagen, nachzuweisen.
(3) Auf den Baugrundstücken, die unmittelbar an die westliche Plangebietsgrenze angrenzen, sind die Bepflanzungen entlang der westlichen Grundstücksgrenze anzuordnen, um einen Übergang zur freien Landschaft zu erhalten.
(4) Die Bepflanzungen sind vom Grundstückseigentümer bzw. Erbbauberechtigten am Grundstück durchzuführen und bis zur Bauabnahme oder - jahreszeitlich bedingt - spätestens sechs Monate nach der Abnahme anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Hergerichtete Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern dürfen nur in dem Umfang beseitigt werden, wie dies zur Verwirklichung der zulässigen baulichen Nutzung unvermeidlich ist. Beseitigte Pflanzen sind grundsätzlich zu ersetzen.
(5) Abweichungen von diesen Festsetzungen sind in begründeten Fällen, insbesondere bei schwierigen standörtlichen Verhältnissen, ausnahmsweise zulässig.

Pflanzliste

I. Baumarten
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Buche (Carpinus betulus)
- Espe (Populus tremula)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Salweide (Salix caprea)
- Bergahorn (Acer pseudo plat.)
- Hängebirke (Betula pendula)

II. Straucharten
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Trauben-Holunder, roter Holunder (Sambucus racemosa)
- Schwarzdorn, Schlehe (Prunus spinosa)
- Weißdorn (Crataegus Monogyna)
- Brombeere (Rubus fruticosus)
- Himbeere (Rubus idaeus)
- Heidelbeere (Vaccinium myrtillus)
- Hasel (Corylus avellana)
- Besenginster (Sarothamnus scoparius)
- Efeu (Hedera helix)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
- Gemeine Hundsrose (Rosa canina)

sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer einheimischer und standortgerechter Arten

B) Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärung ohne Satzungscharakter)

Vorhandene Wohngebäude

Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

308
309
Höhenlinien und Höhenangaben über NN

C) Hinweise

Bei Bodeneingriffen innerhalb des Plangebietes können Bodendenkmäler (z.B. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/1261), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

759

Anlage zur Niederschrift Rat 11.11.93