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) in der zur Zeit gültigen Fassung
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

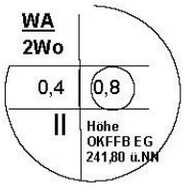
2. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

WA

allgemeine Wohngebiete gemäß § 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 in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht zugelassen

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



Bauweise/Zahl der Wohnungen pro Gebäude
Grundflächenzahl Geschoßflächenzahl
max. Zahl der Geschosse

Der errechnete max. Wasserstand der Heller beträgt für das Plangebiet ca. 241,73 mNN.Deshalb wurde die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss auf 242,00 bis 242,50 mNN festgelegt (siehe Begründung)

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

Baugrenze

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

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

4.2 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.

ED

4.3 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

In diesem abgegrenzten Bereich gelten die Ihnalte der wasserrechtlichen Planung nach § 31 WHG mit Plangenehmigung vom 24.07.2002

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

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.

öffentliche Grünfläche

7.1. Gehölzpflanzungen: Sträucher (Hecken, Gebüsche, Feldgehölze) (siehe Fläche Nr. 4 im Soll-Plan/-Zustand),auf ca. 225 qm (Neuanpflanzungen)

In diesem etwa 225 qm großen abgegrenzten Areal gelten folgende textliche Festsetzungen :

Pflanzung und Verwendung standortgemäßer und standortheimischer Gehölze, Sträucher (2-3 x verpflanzt, Anfangshöhe 60/80 oder 80/100), im 2 m Pflanzabstand zueinander, ggf. in aufgelockerten Strauchgruppen.

Die Artenauswahl bei den zu pflanzenden Sträuchern (wenigstens 50 Stück) bestimmt sich mehr oder weniger gleichmäßig verteilt, aus der folgenden Artenliste (10 Arten zur Au swahl):

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)
(Roter) Hartriegel (Cornus sanguinea)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

7.2. Ausgleichsmaßnahmen auf den nicht überbaubaren Flächen (private Grünflächen, Gärten imWohngebiet)

Zier- und Nutzgarten, strukturreich (siehe Fläche Nr. 3.2 im Soll-Plan/-Zustand), auf ca. 2.115 qm (Neuanpflanzungen in den privaten Gärten, Grünflächen)

In diesem etwa 2.115 qm großen abgegrenzten Areal gelten folgende textliche Festsetzungen

Garten, in dem die folgenden Elemente insgesamt mehr als 30 % der nicht überbaubaren Fläche (0,6 von 1), der privaten Grünflächen, Gärten, ausmachen:

- **einheimische Laubbäume**
- **Hecke aus Laubgehölzen, freiwachsend (ohne Formschnitt)**
- **Wiese (bis 3-malige Mahd im Jahr)**

:

Pflanzung und Verwendung standortgemäßer und standortheimischer Gehölze, einheimische Laubbäume (als junge Heister, Anfangshöhe 150-200 cm), im wenigstens 4 m (besser 6 m) Pflanzabstand sowie Sträucher (2-3 x verpflanzt, Anfangshöhe 60/80 cm oder 80/100 cm), im wenigstens 2 m Pflanzabstand zueinander.

Die Artenauswahl bei den einheimischen Laubbäumen bestimmt sich aus der folgenden Arte

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

Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Hänge-, Sand-Birke (Betula pendula)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Trauben-Eiche (Quercus petraea)
Winter-Linde (Tilia cordata)
Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
Zitter-Pappel, Espe, Aspe (Populus tremula)
Eberesche, Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

Ausgehend von einem Durchschnittswert pro gepflanzten Baum (=30 Jahre nach der Neuanlage/Neuanpflanzung) kann von dann im Schnitt 5-6 m Kronendurchmesser, entsprechend ca. 25-36 qm, im Schnitt daher mehr als 30 qm Kronenfläche ausg
Mit der Pflanzung von einem einheimischen Laubbaum pro 100 qm Gartenfläche würden somit mehr als 30 % erreicht.

nliste (12 Arten):

Die Artenauswahl bei den Sträuchern bestimmt sich mehr oder weniger gleichmäßig verteilt, aus der folgenden Arte

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

Gemeine Berberitze (Berberis vulgaris)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Roter Holunder (Sambucus racemosa)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Schlehe (Prunus spinosa)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
Hasel (Corylus avellana)
Hundsrose (Rosa canina)
Kriechende Rose (Rosa arvensis)
Blaugrüne Rose (Rosa vosagiaca)
Filzrose (Rosa tomentosa)
Heckenrose (Rosa corymbifera agg. = R. dumetorum)
Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum)
Rote Johannisbeere (Ribes rubrum)
Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum)
Stachelbeere(Ribes uva-crispa)
Wild-Himbeere (Rubus idaeus)
Wild-Brombeere (Ribes fruticosus agg.)
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

egangen werden.

nliste (25 Arten):

Ausgehend von einem Durchschnittswert pro gepflanztem Strauch (=30 Jahre nach der Neuanlage/Neuanpflanzung) kann von dann im Schnitt 3-4 m Strauchdurchmesser, entsprechend ca. 9-16 qm, im Schnitt daher ca. 12,5 qm Strauchfläche ausgegangen werden.
Mit der Pflanzung von 3 einheimischen Sträuchern pro 100 qm Gartenfläche würden somit mehr als 30 % erreicht.

Wiese (bis 3-malige Mahd im Jahr)
Verwendung von Landschaftsrasen RSM-7.

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

HÖHENLAGE BEI FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 2 UND 6 BAUGB)

+241,80 (Höhe über NN

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)

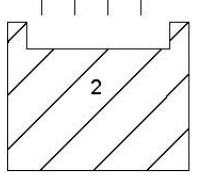
Geh-Fahr-und Leitungsrechte

9. SONSTIGE DARSTELLUNGEN (ZEICHENERKLÄRUNG OHNE SATZUNGSCHARAKTER)

GRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEIN (BESTAND)

z.B. 281 FLURSTÜCKSNUNMMERN

BÖSCHUNG



BESTANDSGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER

10. 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.

Übersichtsplan

