Rechtsgrundlagen

Gesetz / Kurzbezeichnung	Abkürzung	Bezeichnung, Fassung und Fundstelle
Gemeindeordnung	GO NRW	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2004 (GV. NRW. S. 96); §§ 7 und 41
Baugesetzbuch	BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359); §§ 2, 5 und 13
Baunutzungsverordnung	BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466); §§ 1 (1) und 11
Planzeichenverordnung	PlanzV 90	5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
Landesbauordnung	BauO NW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.2000 (GV. NRW. S. 256, zuletzt geändert am 05.04.2005 (GV. NRW. S. 332); § 86

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

1.Plangebietsabgrenzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs.1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB -
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA

Allgemeine Wohngebiete

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets 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

MD

Dorfgebiete

(1) Dorfgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetriebe. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.
(2) Zulässig sind
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaft-licher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speise-wirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe,
9. Tankstellen.
(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 zugelassen werden

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §16 BAUNVO)

z.Bp. **WA** z.Bp. **O**
Art der Nutzung **ZWE**
max. Anzahl der Wohnungen — Bauweise
z.Bp. **0,4** z.Bp. **0,8**
Grundflächenzahl — Geschoßflächenzahl
z.Bp. **II**
max. Zahl der Geschosse

4. Bauweise, 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 in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

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.

5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

6. Grünflächen

(§ 5 Abs.2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche

7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

(§ 5 Abs.2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft ,Wiese- und Weideflächen

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs.2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

NSG "Unteres Mischenbachtal"

ND Schutzgebiete und Schutzobjekte hier: Naturdenkmal

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES

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 NV))

1. Wechsellichtwerbungen sind unzulässig.
2. Die Werbeanlagen dürfen nicht über die Höhe de baulichen Anlagen hinausragen

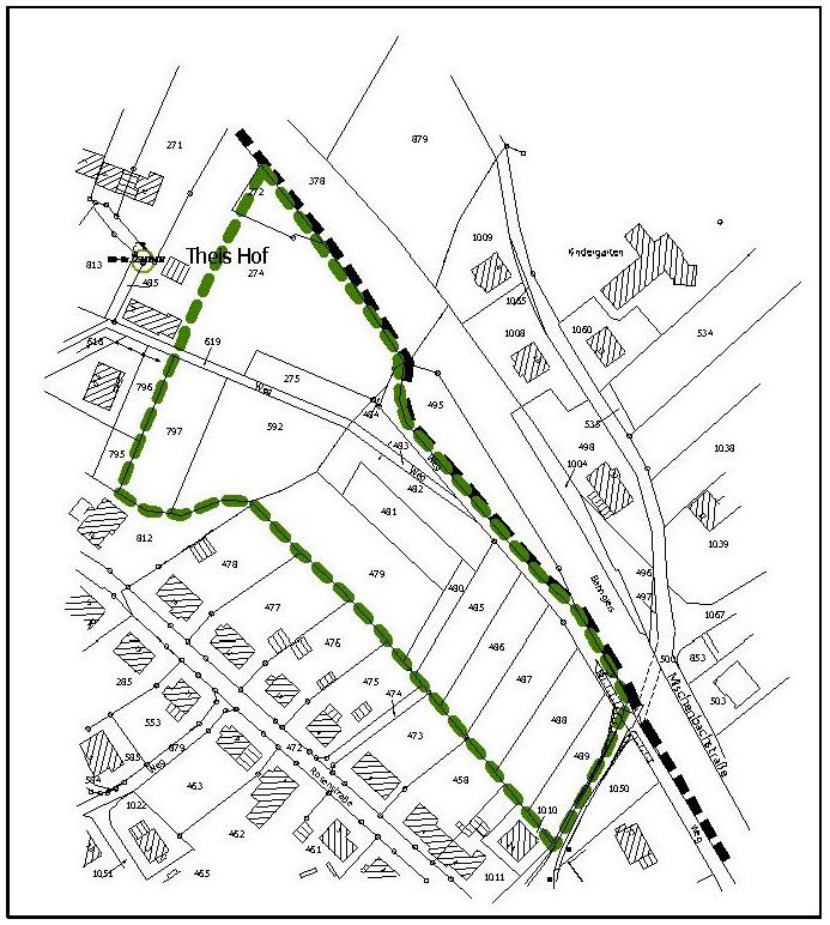
Textliche Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen

In den neuen und noch zu erschließenden Wohngebietsflächen (siehe abgegrenzter Bereich links) wird die Gestaltung von "strukturreichen Zier- und Nutzgärten" vorgegeben. Das sollen Gärten sein, in dem die folgenden Elemente wahlweise insgesamt 30 oder mehr % (also etwa knapp ein Drittel) der Fläche ausmachen:

- **einheimische Laubbäume**
- **Hecke aus einheimischen Laubgehölzen (Sträuchern), freiwachsend**
- **Wiese (bis 3-malige Mahd / Jahr)**

Bei der **Begrünung der** insgesamt ca. 10.865 m² großen **Gärten und Grünlandflächen** auf den geplanten privaten Wohnbaugrundstücken dürfen auf wenigstens 30 % der Flächen oder mehr nur standortheimische Bäume und Sträucher verwendet werden.
Um diese Vorgaben in etwa erfüllen zu können, **sind pro 150 qm** Garten- und / oder Grünlandfläche **wenigstens ein heimischer Laubbaum** mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm , **ein Obstbaum** (Halb- oder Hochstamm) im Pflanzabstand von 8-10 m **oder wenigstens 3-4 heimische Sträucher** (Laubgehölze) im Pflanzabstand von wenigstens 2 m, Anfangshöhe 40-60 cm, **zu pflanzen**.
Grundlage für die Erfüllung von wenigstens 30 % strukturreicher Garten- oder Grünlandfläche (des Biotoptyps "Zier- und Nutzgarten, strukturreich") ist die durchschnittliche Größe / der durchschnittliche Zustand 30 Jahre nach der Neuanpflanzung. Im Schnitt weisen die Kronen der Laubbäume sodann einen Mindestdurchmesser von ca. wenigstens 6 - 7 m (Kronentraufbereich) und die Sträucher von wenigstens ca. 4 m auf.
Die mögliche Artenauswahl ergibt sich aus der Liste der in unserer Region standortheimischen Laubgehölze. Grundlage ist dabei eine Broschüre des Kreises "Landschaftliches Gestalten mit einheimischen Gehölzen und Stauden im Kreis Siegen-Wittgenstein, zuletzt 5. Auflage 2000. Diese ist in der Gemeindeverwaltung Neunkirchen erhältlich.

Diese Maßnahme soll auch dazu dienen den dörflichen Charakter in diesem Wohngebiet und in Wiederstein zu erhalten.


Theis Hof
Kindergarten
Bahnhofstr.
Maschenbacher Straße
Hofstraße
Weg
271
272
378
879
1009
1065
1008
1060
534
813
495
274
619
275
796
797
592
795
484
495
538
498
1004
1038
483
482
481
812
478
479
480
485
496
497
1039
1067
477
476
486
487
500
853
285
475
474
473
488
489
553
679
472
463
458
1050
1010
1022
462
461
1051
465
1011

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 Geländeanpassung zu verwenden (Massenausgleich); 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 Verwechslungen 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.