Aufgrund der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW S. 666/SGV. NW 2023) ~~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), sowie aufgrund des § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 26. Juni 1984, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. November 1992 (GV.NW S. 467) für die nebenstehende Gestaltungsvorschrift, hat der Rat der Gemeinde Neunkirchen am 20.09.1995 die planungsrechlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(Die Straßenbegrenzungslinien - grün - der Verkehrsflächen sind ebenfalls Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung)

WR — Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
zulässig sind: Wohngebäude
Die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 werden nicht Bestandteil 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 Abs. 3 Ziffer 1 - 3 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen) werden zugelassen.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

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

Flächen für den Gemeinbedarf (Die nachstehenden Zeichen für Einrichtungen und Anlagen werden durch Textliche Festsetzungen näher bestimmt)

Schule

kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Sternwarte

Kindergarten

Spielanlagen (Kinderspielplatz)

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

0.4 — Grundflächenzahl (GRZ) nach § 17 BauNVO

(0.8) — Geschoßflächenzahl (GFZ), Höchstgrenze (z.B. 0.8), nach § 17 BauNVO

o — offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

g — geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
1. 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 Ziffer 1 - 3 aufgeführten baulichen Anlagen nur in begründeten Fällen und in geringfügigem Ausmaß ausnahmsweise über-schritten werden.

2. Die Geschoßfläche ist gemäß § 20 (3) BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dach- und Untergeschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräumen und ihrer Umfassungswände ausnahmsweise nicht mitzurechnen.

Straßenbegrenzungslinie
Straße/Gehweg/sonstige Verkehrsanlagen } Verkehrsflächen
Böschung
Straßenbegrenzungslinie

Gem.-Anl. — Umgrenzung von Gemeinschaftsanlagen

Zulässig sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen ohne Abstellräume

Grünflächen

Spielplatz

~~Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung~~

Flächen für Wald

Flächen für Versorgungsanlagen

Umformerstationen

Gasstation

mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
(Begünstigter siehe Darstellung durch Festsetzungen von Zeichnung und Schrift)

B) Nachrichtlich übernommene Darstellungen nach § 9 (6) BauGB

Wassertransportleitung und Gasleitungen

Erhaltung von Einzelbäumen

Die Einzelbäume sind als Naturdenkmale nach § 22 Landschaftsgesetz NW festgesetzt.

Der Schutz erstreckt sich auch auf die Fläche unter den Baumkronen. In diesem Bereich ist es untersagt,
1. bauliche Anlagen aller Art, auch befestigte Wege, Frei-, Rohr- oder Fernmeldeleitungen, Zäune oder andere Einfriedungen, Werbeanlagen, Verkaufsstände, Warenautomaten sowie Stellplätze für Fahrzeuge zu errichten, zu erstellen, anzubringen oder zu erweitern;
2. Gewässer einschließlich Teichanlagen aller Art - oder deren Ufer herzustellen, zu beseitigen oder umzugestalten; den Wasserhaushalt durch künstliche Veränderung des Grundwasserspiegels zu schädigen;
3. Aufschüttungen, Ausschachtungen oder Bodenverdichtungen vorzunehmen oder die Bodengestalt durch anderweitige Eingriffe zu verändern;
4. Feuer zu machen sowie landschaftsfremde Stoffe oder Gegenstände zu lagern oder abzulagern, Dünger oder Herbizide aufzubringen;
5. wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu belästigen, zu fangen oder zu töten, einzubringen oder zu entfernen;
6. die Schutzobjekte zu zerstören, zu beschädigen oder sonst in ihrer natürlichen Lebenskraft zu beeinträchtigen; ausgenommen sind landschaftsbehördlich zu-gelassene Pflege- oder Verkehrssicherungsmaßnahmen;
7. die geschützten Flächen außerhalb der Wege mit Kraftfahrzeugen zu befahren oder auf diesen Flächen zu zelten.

C) Gestaltungssatzung

Sachlicher Geltungsbereich
Die Gestaltungssatzung gilt für alle genehmigungspflichtigen und -freien baulichen Anlagen.

Dachaufbauten
(1) Dachaufbauten sind als Dachgauben, Zwerchhäuser oder in Form versetzter Dachflächen und nur bei geneigten Dächern ab 35° zulässig.
(2) An einem Gebäude darf auch nur eine Art der unter Abs. 1 aufgeführten zulässigen Dachaufbauten errichtet werden.
(3) Die gesamte Breite der Dachaufbauten auf einer Gebäudeseite darf 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten; die Breite der Dachaufbauten darf 3,00 m nicht überschreiten. Bei Krüppelwalm- und Walmdächern dürfen die Dachaufbauten die Fallinie vom Firstendpunkt nicht überschreiten.
(4) Auf Dachflächen, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht eingesehen werden können, können auch andere Dachaufbauten zugelassen werden.

Dachneigung
Zulässig sind nur Dächer mit einer Neigung von 18° - 38°.× Bei untergeordneten Nebenanlagen, Anbauten sowie Garagen und Carports sind ausnahmsweise Flachdächer zulässig.

× Dies gilt jedoch nur für Wohnhäuser.

Farbe der Dacheindeckungen
Für die Dacheindeckungen bei geneigten Dächern sind nur dunkelgraue (basaltgrau nach RAL 7012 oder dunkler) oder dunkelbraune (nußbraun nach RAL 8011 oder dunkler) Farbtöne zulässig. Außerdem kann zur Dacheindeckung Naturschiefer oder ähnliche Materialien verwendet werden.

In Verbindung mit der Errichtung von Wintergärten, Solaranlagen oder ähnlichen Anlagen können ausnahmsweise lichtdurchlässige Materilien zulässig sein. Der Dachflächenanteil dieser Bauteile darf 50 % der gesamten Dachfläche nicht überschreiten.

Bei untergeordneten Nebenanlagen und Anbauten sind auch andere Farben und Materialien zulässig.

Einfriedigungen
Grundstückseinfriedigungen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind lebende Hecken.

Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

An jeder Stätte der Leistung darf nur eine Anlage angebracht werden, die nach Art und Größe das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigen darf.

Bewegliche (laufende) und solche Lichtwerbungen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird, sind unzulässig.

Ordnungswidrigkeit
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Gestaltungssatzung verstößt, handelt ordnungsgswidrig im Sinne des § 79 BauONW. Die Ordnungswidrigkeit kann danach mit einer Geldbuße bis zu 100.000 DM geahndet werden.

D) Sonstige Darstellungen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Bestehende Grundstücksgrenzen und Grenzsteine

Bestehende Gebäude

334.26 — Höhenpunkt mit Höhenanlage über NN

327 / 326 / 325 — Höhenlinien mit Höhenangaben über NN

1147 — Flurstücksnummer

E) Hinweise

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 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 des Denkmalschutzgesetzes NW).

Bodenaushub, sofern dieser nicht auf dem Baugrundstück selbst verwendet wird, ist auf der Inertstoffdeponie des Kreises Siegen-Wittgenstein, z. Z. im Leimbachtal, Siegen, abzulagern.

Die bestehende Satzung über die Gestaltung von Dacheindeckungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Rassberg - Gebietsteil A" vom 27.02.1989, wird hiermit außer Kraft gesetzt.

Ebenso werden die Gestaltungsvorschriften gem. § 103 BauONW des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Rassberg - Gebietsteil A" mit der Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Rassberg - Gebietsteil A" aufgehoben.

Darüber hinaus treten alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Rassberg - Gebietsteil A" mit der Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Rassberg - Gebietsteil A" außer Kraft.

GEMEINDE NEUNKIRCHEN

Gemarkungen Zeppenfeld und Salchendorf

Bebauungsplan Nr. 15

"Am Rassberg - Gebietsteil A"

1. Neufassung 1995

Maßstab 1 : 1.000