P R Ä A M B E L

Aufgrund der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV.NW S. 475/SGV.NW 2023), der §§ 2 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBL.I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juli 1979 (BGBL.I S. 949), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBL.I S. 1763), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 1986 (BGBL.I S. 2665), hat der Rat der Gemeinde Neunkirchen am 17.9.1987 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBL.I S. 2253) als Satzung beschlossen.

A) Festsetzungen aufgrund von §9 (1) und (7) BBauG vom 18.8.1976 in der Fassung vom 6.7.1979

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Abgrenzung der Änderungsbereiche

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau NVO

zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze gem. § 23 Bau NVO

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

Maß der baulichen Nutzung

1. Von den Vollgeschossen können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl oder die Geschoßfläche nicht überschritten wird. Dies gilt nur für Kellergeschosse die wegen der besonderen Hängigkeit des Geländes auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen sind (§ 17 Abs. 5 Bau NVO u. § 2 Abs. 5 Bau ONW)

2. Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Ausnahme nicht anzurechnen (§ 21 a Abs. 1 Bau NVO)

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

0.3 — Grundflächenzahl (GRZ) nach § 17 Bau NVO

(0.6) — Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 17 Bau NVO

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 u. 2 Bau NVO)

Begrenzung der Verkehrsfläche
Gehweg
Fahrbahn
Parkfläche (P)
Gehweg
Begrenzung der Verkehrsfläche
Böschung
} Verkehrsfläche

Mit Leitungs-, Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Die Gestaltungsvorschriften bleiben von der Änderung unberührt.

B) Sonstige Darstellungen

320
325

Höhenlinien mit Höhenangaben über NN

Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

C) Aufhebung von Festsetzungen

Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden innerhalb seines Geltungsbereiches die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 "Am Rassberg-Gebietsteil B" aufgehoben.