Aufgrund des

- § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Neufassung vom 19. Dezember 1974 (GV. NW. 1975, S. 91), zuletzt geändert durch Gesetz vom ~~21. Juni 1977 (Gv. NW S. 274)~~ 15. Mai 1979 (GV. NW. S. 408)

- §§ 2 u. 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763),

- § 103 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 27. Januar 1970 (GV.NW. 1970 S. 96) geändert durch Gesetz vom 15. Juli 1976 (GV.NW. 1976 S. 264/SGV.NW 232) in Verbindung mit

- § 4 der Ersten Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Dritten Verordnung zur Änderung der Ersten Verordnung vom 21. April 1970 (GV.NW. 1970 S. 299)

hat der Rat der Gemeinde Neunkirchen in seiner Sitzung am 13.12.1979 folgende Satzung beschlossen:

A) Festsetzungen aufgrund von § 9 (1) und (5) BBauG vom 18.8.1976

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau NVO

zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speise-wirtschaften 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

WA — Baugrenze gem. § 23 BauNVO
Baulinie gem § 23 BauNVO
nach § 23 Abs. 2 Satz 3 wird bestimmt, daß das an der Baulinie zu errichtende Gebäude, mit bis zu 2/3 der der Baulinie zugewandten Gebäudefront von der Baulinie zurücktreten darf.

Nicht überbaubare Grunstücksflachen
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflachen zulassig. Das gleiche gilt für Garagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflachen zulässig sind oder zugelassen werden können. (§ 23 Abs. 5 Bau NVO)
Satz 2 gilt nicht für das nördlich der Erschließungsstraße B gelegene Quartier. Dort sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig

Baugrundstücke für den Gemeinbedarf

Gemeindezentrum der evangelischen Kirchengemeinde

Maß der baulichen Nutzung

1. Von der Vollgeschosse können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl oder die Geschoßfläche nicht überschritten wird. Dies gilt jedoch 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 BauNVO)
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)

z.B. 0.4 — Grundflächenzahl (GRZ) nach § 17 Bau NVO

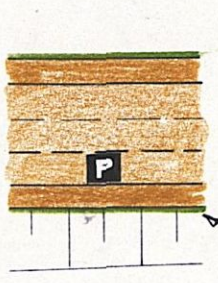
z.B. (0.8) — Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 17 BauNVO

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

b — besondere Bauweise, Terrassenhäuser (§ 22 Abs. 4 Bau NVO)

H max — maximale Höhe über Oberkante Terrain

363 — vorgeschriebene Höhe OKF Erdgeschoß über NN ± 30 cm



Straßenbegrenzungslinie
Gehweg
Fahrbahn
Parkfläche
Gehweg
Böschung
Straßenbegrenzungslinie
} Verkehrsfläche

zu erhaltende Einzelbäume

mit Bäumen zu bepflanzende Flächen (auf je 20qm Fläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen)

Sichtflächen: Sichtflächen sind oberhalb 0.60 m Höhe —vom Fahrbahnrand gemessen— von Sichthindernissen wie baulichen Anlagen, Einfriedigungen, Böschungen, Anpflanzungen u.s.w. freizuhalten.

GGa — Gemeinschaftsgaragen mit entsprechenden Baugrenzen

Grünfläche

Grünfläche: Spielplatz

Umformerstation (Flächen für Versorgungsanlagen)

Wassertransportleitung

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (Begünstigter siehe 2. Abschnitt. Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift)

B) Gestaltungsvorschriften gem. § 103 Bau ONW

Die Obergrenze der Dachneigung wird auf 38° festgesetzt, ausgenommen der besonderen Bauweise (Terrassenhäuser) wo die Dachneigung auf 0-20° festgesetzt wird.

C) Sonstige Darstellungen

Vorgeschlagene Grundstucksgrenzen

Bestand zum Zeitpunkt der Planaufstellung

Grundstucksgrenzen und Grenzsteine

335/334 — Höhenlinien mit Höhenangaben über NN

D) Aufhebung von Festsetzungen

Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden innerhalb seines Geltungsbereiches die Festsetzungen folgender Bebauungsplane aufgehoben:

a) Nr. 15 Am Rassberg Gebietsteil A, in der Fassung der 4. Anderung
(Gemarkung Zeppenfeld, Flur 5, Flurstück 182 und 292)

b) Nr. 28 Anbindung Nord zum Baugebiet Rassberg
(Gemarkung Salchendorf, Flur 6, Flurstück 22)