Gesetz / Kurzbezeichnung	Abkürzung	Bezeichnung, Fassung und Fundstelle
Gemeindeordnung	GO NRW	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV 2023), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202)
Baugesetzbuch	BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung	BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung	PlanzV 90	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Landesbauordnung	BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. August 2018 (GV. NRW. S. 411 bis 458), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193)
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, §§1-11 BAUNVO)

WA — ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BAUNVO)

WA / 2 Wo — BESCHRÄNKUNGEN DER ZAHL DER WOHNUNGEN AUF MAX. 2 WOHNUNGEN (§9 ABS. 1 NR.6 BAUGB) IN VERBINDUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN NR.1.3

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

(0,8) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS IN VERBINDUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN NR. 1.2

0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL IN VERBINDUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN NR. 1.2

II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE IN VERBINDUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN NR. 1.2

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)

o — OFFENE BAUWEISE

E, D — EINZEL-, BZW. DOPPELHÄUSER

BAUGRENZE

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

4. SONSTIGE PLANZEICHEN

AUFSCHÜTTUNG

ABGRABUNG

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 UND ABS. 6 BAUGB)

5. SONSTIGE DARSTELLUNGEN (ZEICHENERKLÄRUNG OHNE SATZUNGSCHARAKTER)

GRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEIN (BESTAND)

VORSCHLAG FÜR GRUNDSTÜCKSGRENZEN (PLANUNG)

BÖSCHUNG

HÖHENLINIE

2 — BESTANDSGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER

z.B. 281 — FLURSTÜCKSNUMMERN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind neben Wohngebäude:
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe die der Versorgung des Gebiets dienen (§ 4 (2) Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 (2) Nr. 3 BauNVO)
- Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Bei der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (II) sind allgemein zwei Vollgeschosse zulässig.
Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,4 festgelegt, eine Überschreitung ist gem. § 19 (4) BauNVO zulässig.
Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,8 festgelegt.

1.3 Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind je Hauseinheit maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

2. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

2.1 Im Bebauungsplan ist die offene Bauweise (o) festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2.2 Gebäude oder Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten.

2.3 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.

HINWEISE

1. Artenschutz:
Durch Geländeveränderungen, Gehölzrodungen, Baumaßnahmen und insbesondere evtl. Abbrucharbeiten an bisher vorhandenen Gebäuden darf nicht gegen die im BNatSchG geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, welche u. a. für alle europäisch geschützen Arten gelten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es demnach u. a. verboten, Tiere dieser Arten zu fangen, zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Die Gehölzrodungen, Erschließungsarbeiten und Baufeldfreimachungen dürfen während der Brutzeit (1. März - 30. September) zwecks Beachtung dieses artenschutzrechtlichen Störungsverbotes nach § 44 BNatSchG nicht durchgeführt werden.

2. Bodendenkmäler:
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfundamente aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) 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).

3. Bodenaushub:
Die Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial hat Vorrang vor der Entsorgung, d. h. ein Massenausgleich ist anzustreben. Sollte dennoch überschüssiger Bodenaushub anfallen, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

4. Kanalanschluss:
Zur Vermeidung von Verwechselungen sind bei den Schmutz- und Regenwasserkanälen und deren Hausanschlussleitungen unterschiedliche Farbgebungen vorzusehen. Die Kanalanschlüsse sind vor dem Verfüllen der Anschlußgräben von der Gemeinde abzunehmen; die Abnahme ist zu bescheinigen.