BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE NEUNKIRCHEN

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Rassberg - Gebietsteil B"

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)

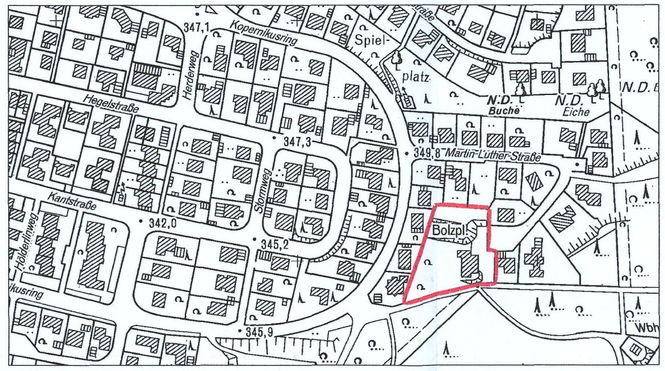
- o — OFFENE BAUWEISE
- E, D — EINZEL-, BZW. DOPPELHÄUSER
- BAUGRENZE
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

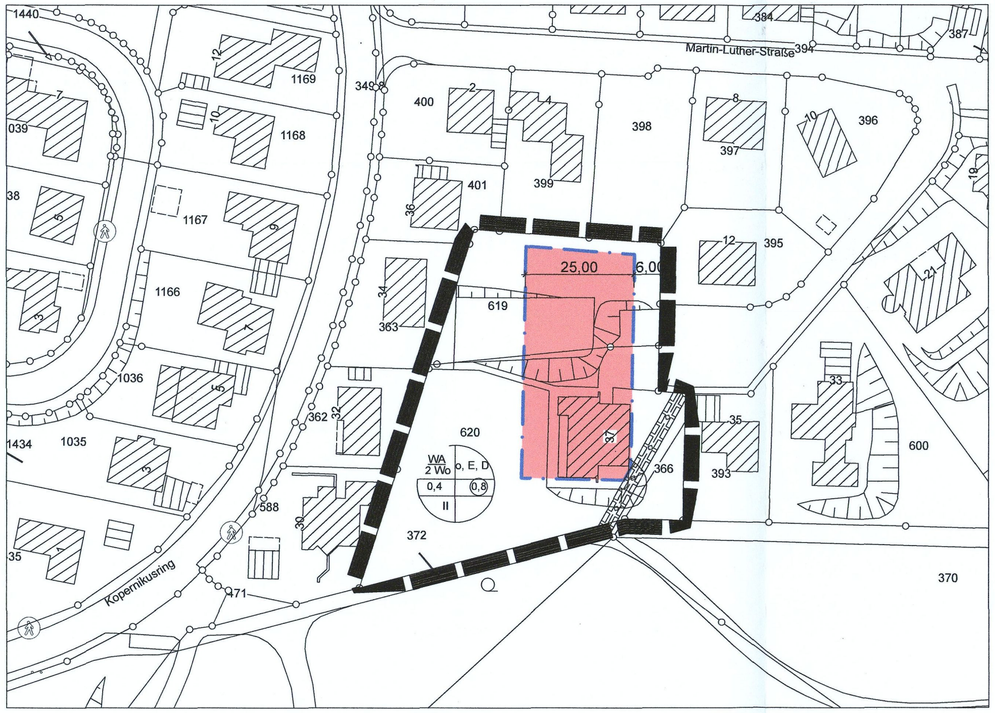
4. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 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 geschützten 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.

Kopie

Diese Kopie des Bebauungsplanes stimmt mit dem Originalbebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Neunkirchen, 17.07.2019

Der Bürgermeister
i.A.

(Reinschmidt)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neunkirchen hat in seiner Sitzung am 11.10.2018 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Rassberg - Gebietsteil B" beschlossen.
Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 03.04.2019 im Amtsblatt der Gemeinde Neunkirchen. Die Bekanntmachung enthielt gemäß § 13a Abs. 3 BauGB den Hinweis auf die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ohne Durchführung einer Umweltprüfung

Neunkirchen, 17.07.2019

Der Bürgermeister
(Dr. Baumann)

Beteiligung der Behörden (§4 Abs. 2 BauGB) Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Nachbargemeinden wurden zur Abstimmung der Planung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.04.2019 beteiligt und um Abgabe ihrer Stellungnahmen bis zum 13.05.2019 gebeten.
Die von dem Verfahren berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die Planung mit Schreiben vom 10.04.2019 informiert. Dazu wurden Ihnen der Planentwurf und der zugehörige Entwurf dieser Begründung übersandt. Für die Abgabe von Stellungnahmen wurde eine Frist bis zum 13.05.2019 gesetzt.
Auf die gleichzeitige Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (diese erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB) wurde in dem Beteiligungsschreiben hingewiesen.

Neunkirchen, 17.07.2019

Der Bürgermeister
(Dr. Baumann)

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB

Die Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom Rat am 11.10.2018 beschlossen und wurde im Amtsblatt der Gemeinde Neunkirchen am 03.04.2019 gemeinsam mit dem Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, die Begründung, die Umweltinformationen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 11.04.2019 begonnen und endete am 13.05.2019. Hingewiesen wurde dabei auf das Absehen von einer frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und auf die Unzulässigkeit eines Antrages nach § 47 VwGO, wenn damit Einwendungen geltend gemacht werden sollen, die vom Antragsteller im Rahmen dieser Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Neunkirchen, 17.07.2019
Der Bürgermeister
(Dr. Baumann)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neunkirchen hat am 11.07.2019 den Satzungsbeschluss für diese Änderung des Bebauungsplanes gefasst.

Neunkirchen, 17.07.2019
Der Bürgermeister
(Dr. Baumann)

Bekanntmachung

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan sowie Zeit und Ort der Auslegung sind gemäß § 10 (3) BauGB und § 7 GO NRW i. V. m. der Bekanntmachungsverordnung am 17.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist am 17.07.2019 in Kraft getreten.

Neunkirchen, 17.07.2019

Der Bürgermeister
(Dr. Baumann)

Geometrische Übereinstimmung

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung der Grundstücksgrenzen mit dem Katasternachweis übereinstimmt und den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung entspricht.

Stand 31.12.2019

Siegen, den 09.07.2020

Kreis Siegen-Wittgenstein
Der Landrat
-Kataster- und Vermessungsamt-
i.A.

gez.
Rainer Beilken
Amtsleiter
Liegenschaftskataster und Geoinformation

PLANTITEL:

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Rassberg - Gebietsteil B"

Gem. Zeppenfeld, Flur 5

PLANUNGSSTUFE:	DATUM:
Satzung	**17.07.2019**
MAßSTAB: **1:1.000**	Neunkirchen im Siegerland – wandern-radeln