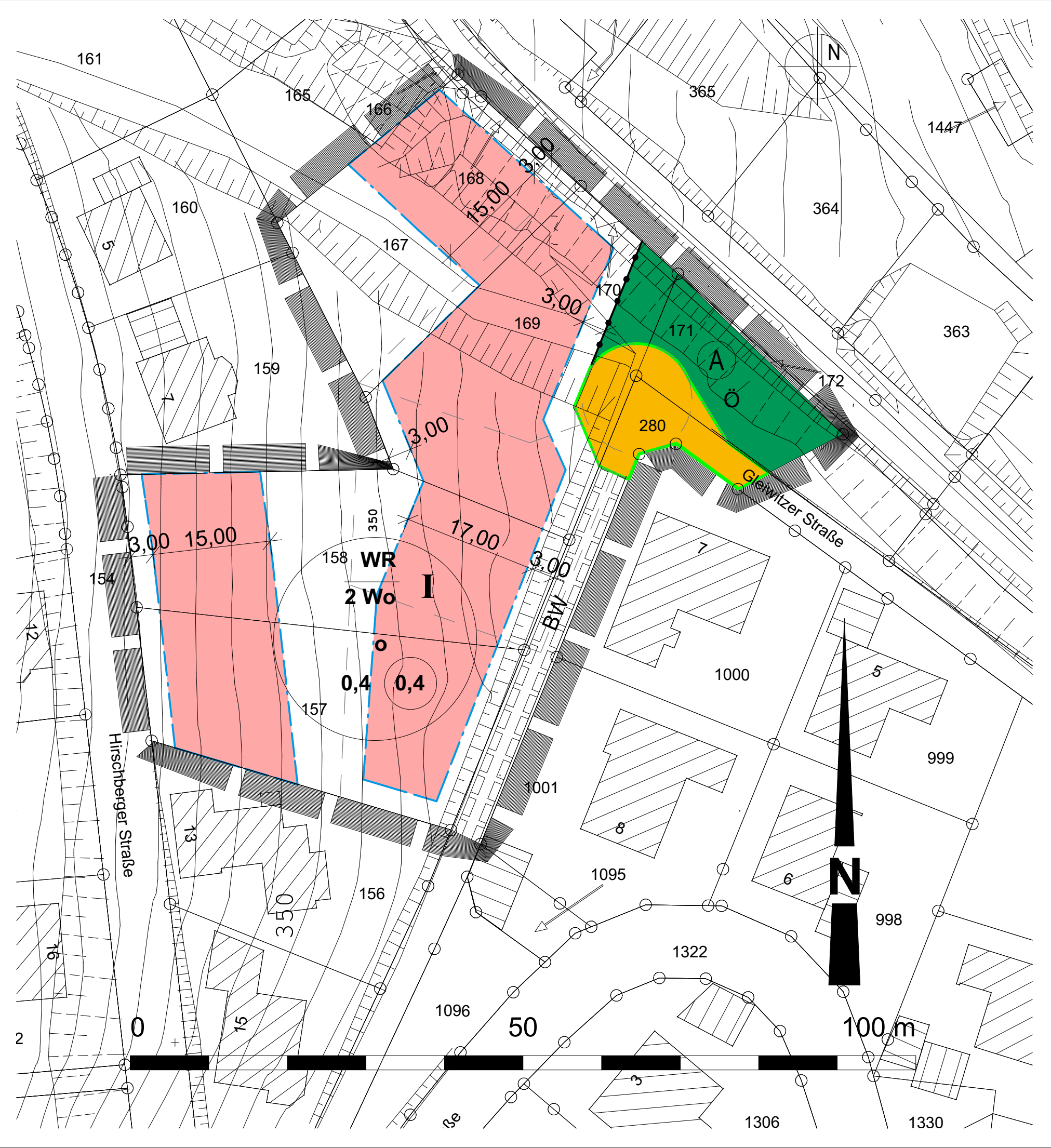


3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 40 UNTERM STEIMEL DER GMEINDE NEUNKIRCHEN (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

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

- WR REINE WOHNGEBIETE (§ 3 BAUNVO)
- WR 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
- 0,4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS IN VERBINDUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN NR. 1.2
- 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
- I 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
- BAUGRENZE
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

4. VERKEHRSFLÄCHEN

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONERER ZWECKBESTIMMUNG
- BEFAHRBARER WOHNWEG (PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE) MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 UND ABS. 6 BAUGB)

5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 UND ABS. 6 BAUGB)

- GRÜNFLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS.1 NR.20, 25 UND ABS.6 BAUGB)

- A AUSGLEICHSFLÄCHEN IM SINNE DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES IN VERBINDUNG MIT DER EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG (SIEHE BEGRÜNDUNG URSPRUNGSPLAN KAPITEL 7.6 UND 8)

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

- AUFSCÜTTUNG
- ABGRABUNG
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- GRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEIN (BESTAND)
- VORSCHLAG FÜR GRUNDSTÜCKSGRENZEN (PLANUNG)
- BÖSCHUNG
- HÖHENLINIE
- BESTANDSGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER
- NUTZUNGSGRENZE

8. SONSTIGE DARSTELLUNGEN (ZEICHENERKLÄRUNG OHNE SATZUNGSCHARAKTER)

Verfahrensvermerke

Präambel Aufgrund - der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.09.2012 (GV. NRW. S. 436), - der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 05.08.2009 (GV. NRW. S. 442, S. 481) - des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), - der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert am 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729) hat der Rat der Gemeinde Neunkirchen in der Sitzung am 24.06.2015 diese Bebauungsplanänderung als Satzung gem. § 10BauGB beschlossen.	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 19.02.2015 beteiligt und um Abgabe ihrer Stellungnahmen bis zum 4. April 2015 gebeten. Die von dem Verfahren berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die Planung mit Schreiben vom 19.02.2015 informiert. Dazu wurden Ihnen der Planentwurf und der zugehörige Entwurf dieser Begründung übersandt. Für die Abgabe von Stellungnahmen wurde eine Frist bis zum 07.04.2015 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, 01.07.2015 Der Bürgermeister gez. (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 01.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist am 01.07.2015 in Kraft getreten. Neunkirchen, 01.07.2015 Der Bürgermeister gez. (Baumann)
Aufstellungsbschluss Der Rat der Gemeinde Neunkirchen hat in seiner Sitzung am 17.09.2014 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 Unterm Steimel beschlossen. Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 25.02.2015 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, 01.07.2015 Der Bürgermeister gez. (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 17.09.2014 beschlossen und wurde im Amtsblatt der Gemeinde Neunkirchen am 25.02.2015 gemeinsam mit dem Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, die Begründung, die Umweltinformationen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 05.03.2015 begonnen und endete am 07.04.2015. 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, 01.07.2015 Der Bürgermeister gez. (Baumann)	Kopie Diese Kopie des Bebauungsplanes stimmt mit dem Originalbebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. Neunkirchen, 01.07.2015 Der Bürgermeister i.V. Weber
Geometrische Übereinstimmung Es wird bescheinigt, dass die Darstellung der Grundstücksgrenzen mit dem Katasternachweis übereinstimmt und den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung entspricht. Stand 18.05.2015 Siegen, den 19.05.2015 Kreis Siegen-Wittgenstein Der Landrat -Kataster- und Vermessungsamt- i.A. gez. Fischer Kreisvermessungsrätin	Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Neunkirchen hat am 24.06.2015 den Satzungsbeschluss für diese Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Neunkirchen, 01.07.2015 Der Bürgermeister gez. (Baumann)	

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB**
 - In den reinen Wohngebieten (WR) sind Wohngebäude zulässig, ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 3 (3) Nr. 1 BauNVO)
 - Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 3 (3) Nr. 2 BauNVO)
 - Bei der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (I) sind allgemein zwei Vollgeschosse zulässig, wenn wegen der Hanglage des Baugrundstücks das Kellergeschoss nach der Berechnungsregeln der Landesbauordnung ein Vollgeschoss ergibt. Voraussetzung dafür ist, dass bergseitig die Höhe des Erdgeschossfußbodens nicht mehr als 0,5 m über die natürliche Geländeoberfläche hinausragt. In diesen Fällen ist zugleich eine Erhöhung der zulässigen Geschossflächenzahl auf 0,8 bei GRZ 0,4 und auf 0,6 bei GRZ 0,3 allgemein möglich.
 - Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind je Hauseinheit maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
 - Gebäude oder Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist in geringfügigem Ausmaß zulässig.
 - 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.
- Anpflanzungen gem § 9 (1) Nr. 25a BauGB**
 - Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind:
 - nicht überbaubare Flächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Zufahrten und Stellplätze versiegelungssoffen herzustellen (Material: z.B. Öko-Pflaster, Rasengittersteine, offenfugiges Kleinpflaster u.ä.).
 - Auf den nicht überbaubaren Flächen sind wenigstens 30% der Grundstücksfläche mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen, Hecken und/ oder 3-schürigen Wiesen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zu den Anpflanzungen ist bei der Errichtung von Nebenanlage im Sinne des § 14 Bau NVO ein Schutzabstand von 2,00 m einzuhalten. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, wie z.B. Garagen, überdachte Stellplätze, kleine Abstellräume u.a.
 - Grundstückseinfriedungen in Form von Hecken müssen aus einheimischen Gehölzen (z.B. Hainbuche, Buche oder Weißdorn) bestehen.
 - Die Standorte der o.g. Neuanpflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen.
 - Die öffentlichen Parkplätze sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Die privaten und öffentlichen Ausgleichsflächen mit einem Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind als naturnaher Waldrand mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und einem Krautsaum zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Die öffentlichen Ausgleichsflächen ohne ein Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind als Freiflächen mit 2-schürigem Extensivrasen mit Sukzessionsflächencharakter herzustellen und zu unterhalten.
 - Die öffentliche Ausgleichsfläche als Fläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist durch Initiafpflanzungen als Sukzessionsfläche zur Entwicklung von Feuchtwiesen mit Hochstaudenfluren und einem Ufergehölzstreifen herzustellen und als Feuchtwiese mit Hochstaudenfluren und Ufergehölzstreifen zu unterhalten.
 - Die unter Nr. 3.6 - 3.8 genannten öffentlichen Pflanz- und Unterhaltsmaßnahmen sind durch den Umweltberater der Gemeinde Neunkirchen zu koordinieren.

III. 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 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).
- Der Mutterboden im Bereich der Eingriffsflächen ist getrennt vom übrigen Erdaushub ortsnah zwischenzulagern und auf den unbebauten und unbefestigten Flächen wieder einzubauen. Sonstiger Erdaushub ist nach Möglichkeit im Plangebiet für Geländeanpassungen zu verwenden; dies erscheint für den überwiegenden Teil dieser Bodenmassen gewährleistet. Die überschüssigen Mengen sind soweit keine andere ortsnahe Verwendungsmöglichkeit besteht, der nächstliegenden behördlich zugelassenen Erdeponie zuzuführen.
- Zur Vermeidung von Verwechslungen sind bei den Schmutz- und Regenwasserkanälen und deren Hausanschlüssen unterschiedliche Materialien vorzusehen. Die Kanalschlüsse sind vor dem Füllen der Anschlußgräben von der Gemeinde abzunehmen; die Abnahme ist zu bescheinigen.
- Das Bodengutachten und die ergänzenden Bodenluftmessungen im Bereich der Altlastenablagern der Hinz Geotechnik, Münster, sind Bestandteile der Begründung.
- Es wird auf die Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 40 "Unterm Steimel" hingewiesen, die auch für diese Änderung gilt.

3.Änderung Bebauungsplan Nr. 40 Unterm Steimel

57290 Neunkirchen
Gemarkungen Neunkirchen (Flur 3 und flur 5)



Gemeinde Neunkirchen
Bahnhofstraße 3
57290 Neunkirchen
Tel. 02735-7670

Satzung

M:1:500

Bebauungsplanänderung nach § 13a BauGB

DATUM:
13.08.2015