

BEBAUUNGSPLAN NR. 40 "UNTERM STEIMEL" DER GEMEINDE NEUNKIRCHEN

Der Rat der Gemeinde Neunkirchen hat in seiner Sitzung am 13.12.2000 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen sind:
Gemeindeordnung §§ 4 und 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 669 / SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV NW S. 2023)
Baugesetzbuch §§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 15.12.1997 (BGBl. I S. 292), bzw. am 16.01.1998 (BGBl. I S. 17)
Baunutzungsverordnung Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2611)
Planzeichenverordnung Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 56)



- ### PLANZEICHENERLÄUTERUNG
- #### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, §§ 1-11 BAUNVO)
- REINE WOHNBÄUEN (§ 9 BAUGB, § 1 BAUNVO)
Wohnfläche
ZWO: ZONE
VERBUNDUNG MIT TEXTUELLEN FESTSETZUNGEN NR. 1.3
- #### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 16 BAUNVO)
- GESCHÜSSLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS IN VERBINDUNG MIT TEXTUELLEN FESTSETZUNGEN NR. 1.2
GRUNDFLÄCHENZAHL
I ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE IN VERBINDUNG MIT TEXTUELLEN FESTSETZUNGEN NR. 1.2
- #### 3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 UND 23 BAUNVO)
- OTTE BAUWEISE
BAUGRENZE
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
- #### 4. VERKEHRSLÄCHEN
- STRASSENVERKEHRSLÄCHEN
STRASSENBEREICHENSLINIE AUCH GRENZÜBER VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
ZWECKBESTIMMUNG:
BW BEFAHREBARER WOHNWEG (PRIVATE VERKEHRSLÄCHEN)
FHR FLUSS- UND RADWEG
F FLUSSWEG
P PARKEN
- #### 5. FLÄCHEN FÜR VERSORGENS- UND ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESORGEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 12, 14 UND ABS. 6 BAUGB)
- ZWECKBESTIMMUNG:
- #### 6. HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 UND ABS. 6 BAUGB)
- UNTERSCHIEDLICHE LEITUNGEN (BESTAND)
- #### 7. GRÜNLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 UND ABS. 6 BAUGB)
- GRÜNLÄCHEN
ZWECKBESTIMMUNG:
S SPIELPLATZ
Z ZENTRALE BEGEGNUNGSTÄTTE
O ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHE
P PRIVATE GRÜNLÄCHE
- #### 8. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 ABS. 1 NR. 16 UND ABS. 6 BAUGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
ZWECKBESTIMMUNG:
REDENRÖCKELTIEBEN
VERLAUF DER LIEBACH
- #### 9. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 16A UND ABS. 6 BAUGB)
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
- #### 10. 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)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20, 25 UND ABS. 6 BAUGB)
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SCHRÜTTENPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BUCHSTABE A) UND ABS. 6 BAUGB)
AUSGLEICHFLÄCHEN IM SINNE DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES IN VERBINDUNG MIT DER EINGRIFFS-AUSGLEICHSANORDNUNG
- #### 11. SONSTIGE PLANZEICHEN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR VERKEHRSMASSEN, STETTLÄTTE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 14 UND 15 BAUGB)
ZWECKBESTIMMUNG: GEMEINSCHAFTSPLATZ, STETTLÄTTE
MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 UND ABS. 6 BAUGB)
BEI SCHMALEN FLÄCHEN
L MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
GF MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
GFL MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIHALTEN SIND (§ 9 ABS. 1 NR. 10 UND ABS. 6 BAUGB)
FLÄCHEN FÜR ALFENSTÜTTEN, ABGRÄBUNGEN UND STÜTTMAUERN, SOWIE DIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKORPUSSES ERFORDERLICH SIND (§ 9 ABS. 1 NR. 20 UND ABS. 6 BAUGB)
AUFSCÜTTUNG
ABGRÄBUNG
STÜTTMAUER
HÖHENLAGE BEI FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 2 UND 6 BAUGB)
OK (Ordnung)
UK (Unterwasser)
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, UNTER DENEN DER BERGBAU UMGEHT ODER DIE FÜR DIE FÜR DEN ABBAU VON MINERALIEN BESTIMMT SIND (§ 9 ABS. 5 NR. 2 UND ABS. 6 BAUGB)
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIESEN BODEN ERSCHLIEßLICH MIT UMWELTFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 ABS. 5 NR. 1 UND ABS. 6 BAUGB)
GRENZE DES RÄUMLICHEN GÜLTIGKEITSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
ABGRENZUNG MITTELSCHÜSSLER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGREBETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES
(Z.B. § 1 ABS. 4, § 16 ABS. 6 BAUNVO)
- #### 12. SONSTIGE DARSTELLUNGEN (ZEICHENERKLÄRUNG OHNE SATZUNGSCHARAKTER)
- FLURGRENZE
GRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTÄN (BESTAND)
VORSCHLAG FÜR GRUNDSTÜCKSGRENZEN (PLANUNG)
Z.B. 281
BÖSCHUNG
Höhenlinie mit Höhenangabe
HECKE
BESTANDSGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER
WALD/NADELGEHÖLZ (BESTAND)
GRÜNLÄCHE WIESEN (BESTAND)
II. TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB
 - In den neuen Wohngebieten (NR) und Wohngebieten können zugelassen werden:
 - Läden und nicht als kleine Einzelhandelsbetriebe, 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 kulturelle, 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 topographischen Lage des Gebietes nach der Berechnung der Fläche der Bebauung ein Vollgeschoss ergibt. Voraussetzung dafür ist, dass der mittlere Höhen der Grundstücksflächen nicht mehr als 0,5 m über die natürliche Geländeoberfläche hinausragt. In diesen Fällen ist zugleich eine Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe auf 0,8 bei GRZ 0,4 und auf 0,6 bei GRZ 0,3 allgemein möglich.
 - Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB sind je Hausblock maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
 - Bauweise, die überbauten und die nicht überbauten Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 - Gebäude oder Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vorstoßen von Gebäudeteilen ist in geringfügigen Ausmaßen zulässig.
 - Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO 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.
 - Anforderungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
 - Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind:
 - nicht überbauten Flächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Zufahrten und Stellplätze versiegelungsarm herzustellen (Material: z.B. Oberflächengestaltung, offenes Kiesgerüst u.ä.).
 - Auf den nicht überbauten Flächen sind mindestens 30% der Grundstücksfläche mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen, Hecken und oder 3-schichtigen Wäldern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zu den Anpflanzungen ist bei der Einbringung von Neopflanzungen im Sinne des § 14 BauNVO ein Schutzabstand von 2,00 m einzuhalten. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, wie z.B. Campen, überdachte Stellplätze, kleine Abstellräume u.ä.
 - Grundstücksentwässerungen in Form von Hecken müssen aus einheimischen Gehölzen (z.B. Heidekräuter, Buche oder Weiden) bestehen.
 - Die Standorte der o.g. Neupflanzungen sind in den Bauunterlagen nachzuweisen.
 - Die öffentlichen Parkflächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Die privaten und öffentlichen Ausgleichsflächen mit einem Pflanzgebiet gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind als naturnaher Waldstand mit einheimischen standortgerechten Bäumen und einem Krautausbau zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Die öffentlichen Ausgleichsflächen ohne ein Pflanzgebiet gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind als Freizeitanlagen mit 2-schichtigen Gehölzen mit Standortselektionscharakter herzustellen und zu unterhalten.
 - Die öffentlichen Ausgleichsflächen als Fläche gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB ist durch Freizeitanlagen als Sekundärwald zur Entwicklung von Freizeitanlagen mit Hochstaudenfluren und einem Übergangsbereich herzustellen und als Freizeitanlagen mit Hochstaudenfluren und Übergangsbereich zu unterhalten.
 - Die unter Nr. 3.6 - 3.8 genannten öffentlichen Pflanz- und Unterhaltungsmaßnahmen sind durch den Umweltreferat der Gemeinde Neunkirchen zu koordinieren.
- ### III. HINWEISE
- Bei Bodenvergriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfundamente aber auch Veränderungen und Vorfindungen in der natürlichen Bodenschichtenfolge) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Neunkirchen als Untere Denkmalbehörde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Ope (Tel. 02761/8275-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsschritte mindestens drei Werktage in unveränderter Zustand zu erhalten (§ 10 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).
 - Im geländespezifischen Bereich des Baugeländes kann der Bergbau umgehen. Zur Vermeidung von möglichen Bergschäden wird angeregt in diesem Gebiet Probeforschung vorzunehmen. Die geotechnische Stellungnahme der TABERG Planungsbüro, ist Bestandteil der Begründung.
 - Der Katasterplan im Bereich der Eigentumsflächen ist getrennt vom örtlichen Katasterplan nachzuweisen und auf den überbauten und überbauten Flächen vieler anzulegen. Sonstiger Erdaushub ist nach Möglichkeit im Pflanzgebiet für Geländeausgleichungen zu verwenden; dies erscheint für den überbauten Teil dieser Bodennormen zweckmäßig. Die überschüssigen Mengen sind soweit keine andere ortsnahe Verwendungsmöglichkeit besteht, der überbauten Bodenschicht zugeworfen oder abtransportiert zu werden.
 - Zur Vermeidung von Verwässerungen sind bei den Schmelz- und Regenwasserabflüssen und deren Hausanschlussleitungen unterschiedliche Materialien vorzusehen. Die Kanalarbeiten sind vor dem Vorliegen der Anschlussgrößen von der Gemeinde abzunehmen; die Abnahme ist zu bescheinigen.
 - Die Bodennormen und die entsprechenden Bodennormen im Bereich der Abstandsabgrenzung der Hine Gedächtnis, Minister, und Beweise der Begründung.

Ausgegeben im Auftrag der Gemeinde Neunkirchen: DEJOZE & DR. AMMANN ARCHITECTENSTADTPLANER BDA Bogenstraße 6 - 48143 Münster Tel. 0251-42431 Fax: 0251-56107 Geschiedt: J.M. Möller Geodät: Bearbeitet:	Kopie Dieses Kopie des Bebauungsplanes stimmt mit dem Originalbebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. Neunkirchen, den 19.04.2010 Der Bürgermeister gez. Gille (LS)	Geometrische Übereinstimmung Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 56). Es wird bescheinigt, daß die Darstellung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Neunkirchen, den 13.12.2000 Stand 2000 Digital-Ing. Pinnow (öffentl. best. Verms.-Ing.) gez. Pinnow (LS)
Aufstellungsbescheid Der Rat der Gemeinde Neunkirchen hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) in Verbindung mit § 20 des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 14.04.1998 beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 01.06.1998 öffentlich bekanntgemacht. Durch Ratbescheid vom 23.02.2000 erfolgte eine Änderung des Aufstellungsbescheides. Dieser Bescheid wurde am 15.03.2000 ebenfalls öffentlich bekanntgemacht. Neunkirchen, den 15.03.2000 Der Bürgermeister gez. Gille (LS)	Beteiligung der Bürger an der Bauplanung und Befähigung der Träger öffentlicher Belange Die Gemeinde Neunkirchen hat die Bürger entsprechend der Bekanntmachung vom 07.08.1998 über die allgemeine Ziele und Zwecke und die vorläufigen Auswertungen der Planung gemäß § 3 (1) BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) bei einem Bürgerhaushalt am 14.09.1998 öffentlich unterrichtet und ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Einbringung gegeben bis einschließlich der Zeit vom 15.09. bis einschließlich 29.09.1998. Gleichmaßen erhalten die Träger öffentlicher Belange Gelegenheit im Anschluss an der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 23.09. bis einschließlich 22.10.1999 zu der Planung Stellung zu nehmen. Neunkirchen, den 23.09. und 22.10.1999 Der Bürgermeister gez. Gille (LS)	Bescheid zur öffentlichen Auslegung Diesen Bebauungsplanentwurf und seine öffentliche Auslegung hat der Rat der Gemeinde Neunkirchen gemäß § 3 (2) BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 13.12.2000 beschlossen. Neunkirchen, den 23.02.2000 Der Bürgermeister gez. Gille (LS)
Öffentliche Auslegung Dieser Bebauungsplan einschließlich Begründung hat entsprechend der Bekanntmachung vom 15.03.2000 gemäß § 1 (2) BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) bis zum 27.03.2000 bis 28.04.2000 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Neunkirchen, den 15.03.2000 Der Bürgermeister gez. Gille (LS)	Satzungsbescheid Der Rat der Gemeinde Neunkirchen hat in seiner Sitzung am 13.12.2000 den Bebauungsplan gemäß § 1 (2) BauGB und § 1 (3) BauGB in Verbindung mit der Bekanntmachung vom 18.04.2001 erlassen bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist am 18.04.2001 in Kraft getreten. Neunkirchen, den 18.04.2001 Der Bürgermeister gez. Gille (LS)	Bekanntmachung Der Rat der Gemeinde Neunkirchen hat in seiner Sitzung am 13.12.2000 den Bebauungsplan gemäß § 1 (2) BauGB und § 1 (3) BauGB in Verbindung mit der Bekanntmachung vom 18.04.2001 erlassen bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist am 18.04.2001 in Kraft getreten. Neunkirchen, den 18.04.2001 Der Bürgermeister gez. Gille (LS)

Gemeinde Neunkirchen

Kopie
Bebauungsplan Nr. 40
"Unterm Steimel"

DEJOZE & DR. AMMANN
ARCHITECTENSTADTPLANER BDA
Bogenstraße 6 - 48143 Münster
Tel. 0251-42431 Fax: 0251-56117

M 1:1.000