

1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Unterm Steimel", Gemeinde Neunkirchen, Maßstab 1 : 1.000

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. 666 / 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. 1998 I S. 292), ber. am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
- 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. 2081)
- Planzeichenverordnung** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Der Rat der Gemeinde Neunkirchen hat in seiner Sitzung am 18.09.2002 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen.



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

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

- WR** REINE WOHNBEIETE (§ 3 BAUNVO)
- WR 0.3** BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN AUF MAX. 2 WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB) IN VERBINDUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN NR. 1.3

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

- 0.3** z.B. GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS IN VERBINDUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN NR.1.2
- 0.3** z.B. GRUNDFLÄCHENZAHL
- I** ZAHL DER VOLLGESCHOSS IN VERBINDUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN NR. 1.2

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

- 0** OFFENE BAUWEISE
- BAUGRENZE**
- 0.3** OBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- 0.3** NICHT OBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

4. VERKEHRSFLÄCHEN

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN**
- STRASSENABGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN SONDERER ZWECKBESTIMMUNG**

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 1. VE EINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUGB)**
- GRENZE DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES NR. 40 "UNTERM STEIMEL" SOWIE DES ANGRENZENDEN BEBAUUNGSPLANES NR. 16 "LIEBACHKIRCHBERG"**

6. SONSTIGE DARSTELLUNGEN (ZEICHENERKLÄRUNG OHNE SATZUNGS-CHARAKTER)

- VORSCHLAG FÜR GRUNDSTÜCKSGRENZEN (PLANUNG)**
- GRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEIN (BESTAND)**
- FLURGRENZE**
- z.B. 281** FLURSTÜCKNUMMERN
- HÖHENLINIEN MIT HÖHENANGABE (Z.B. 365,00)**
- BESTANDSGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER**

z.B. 3m 0m
MASSKETTE IN METERN

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- An und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB
- In den reinen Wohngebieten (WR) sind Wohngebäude zulässig, aussernweise 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 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 Vollgeschoss 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 Geschossezahls 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 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.

- Anpflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind:
 - nicht überbaubare Flächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten;
 - Zufahrten und Stellplätze versiegelungsarm herzustellen (Material: z.B. Gips-Pflaster, Rasengittersteine, offenes Klinkpflaster u.ä.).
- Auf den nicht überbaubaren Flächen sind wenigstens 30% der Grundstücksfläche mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen, Hecken und/oder 3-schichtigen Wäsen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zu den Anpflanzungen ist bei der Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ein Schutzabstand von 2,00 m einzuhalten. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, wie z.B. Garagen, überdachte Stellplätze, kleine Abstellräume u.ä.
- Grundstücksentwässerungen in Form von Hecken müssen aus einheimischen Gehölzen (z.B. Heibuche, Buche oder Weiden) bestehen.
- Auf den Standorten der o.g. Neuanpflanzungen sind in den Bauunterlagen 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 Krautbaum zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Die öffentlichen Ausgleichsflächen ohne ein Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind als Freizeitanlagen mit 2-schichtigen Exsivessamen mit Sukzessionsfähigkeiten herzustellen und zu unterhalten.
- Die öffentliche Ausgleichsfläche als Fläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist durch Infiltrationsanlagen als Sukzessionsfläche zur Entwicklung von Feuchtwäsen 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 Umweltreferenten der Gemeinde Neunkirchen zu koordinieren.

III. HINWEISE

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelobjekte 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 Oelde (Tel. 02761/9376-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).
- Im gekennzeichneten Bereich des Baugebietes kann der Bergbau umgehen. Zur Vermeidung von möglichen Bergschäden wird eingewarnt in diesem Gebiet Probierbohrung vorzunehmen. Die gutachterliche Stellungnahme der TABERG Planungsbüro, Lünen ist Bestandteil der Begründung.
- Der Mutterboden im Bereich der Eingriffstellen ist getrennt vom übrigen Erdaustrub ortsnah zwischenzulagern und auf den unbebauten und unversiegelten Flächen wieder anzubauen. Sonstiger Erdaustrub ist nach Möglichkeit im Plangebiet für Geländeanpassungen zu verwenden; dies entspricht für den überwiegenden Teil dieser Bodenmassen gewährleistet. Die überschüssigen Mengen sind soweit keine andere ortsnah Verwendungsmöglichkeit besteht, der nächstliegenden behördlich zugelassenen Enddeponie zuzuführen.
- Zur Vermeidung von Verwackelungen sind bei den Schutz- und Regenwasserkanälen und deren Hausanschließungen unterschiedliche Materialien vorzusehen. Die Kanalschlösser sind vor dem Verfüllen der Anschlußgräben von der Gemeinde abzunehmen; die Abnahme ist zu bescheinigen.
- Die Bodengutachten und die ergänzenden Bodenluftmessungen im Bereich der Altlastenablagung der Hinz Geotechnik, Münster, sind Bestandteile der Begründung.

Kopie

Hiermit wird bestätigt, daß diese Planausfertigung in allen Festsetzungen mit dem am 18.09.2002 vom Rat der Gemeinde Neunkirchen als Satzung beschlossenen und der Sitzungsniederschrift beigefügten Original übereinstimmt.

Neunkirchen, den 03.01.2006

Der Bürgermeister

i.A. *Gillé*



Bürgerbeteiligung/Trägerbeteiligung

Den Eigentümern der betroffenen Grundstücke und den berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.07.2002 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 23.08.2002 gegeben.

Neunkirchen, den 26.08.2002

Der Bürgermeister

gez. Gillé

(LS)

Geometrische Übereinstimmung

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Siegen, den 07.10.2002

gez. Pinnow, ObVI

(LS)

Aufstellungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gem § 2 Abs. 1 des BauGB aufgrund des Beschlusses des Rates der Gemeinde Neunkirchen vom 18.09.2002 aufgestellt worden.

Neunkirchen, den 19.09.2002

Der Bürgermeister

gez. Gillé

(LS)

Satzungsbeschluss

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Unterm Steimel" wurde in der Sitzung des Rates am 18.09.2002 als Satzung beschlossen.

Neunkirchen, 19.09.2002

Der Bürgermeister

gez. Gillé

(LS)

Gemeinde Neunkirchen

1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Unterm Steimel"

Maßstab 1 : 1.000