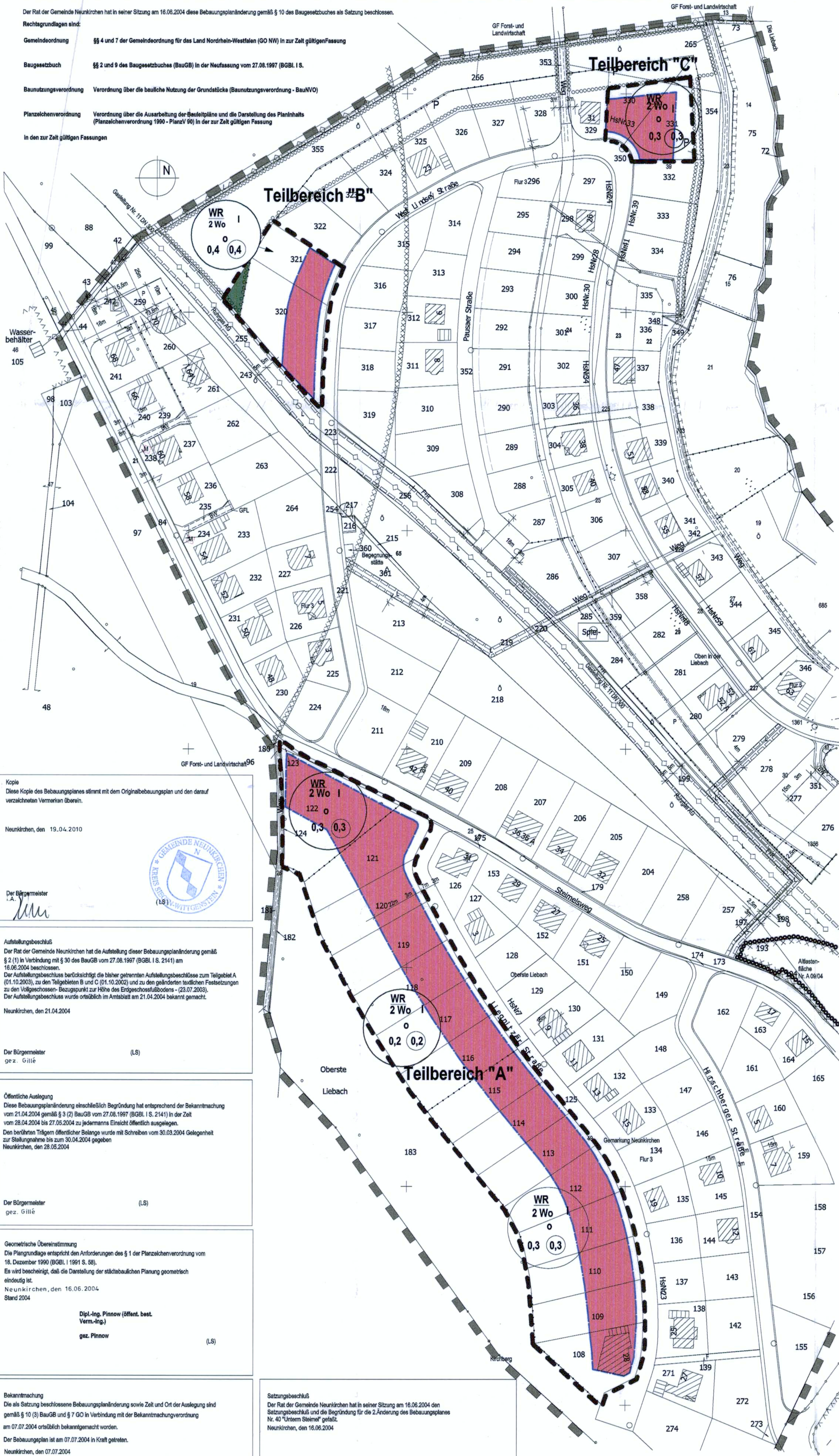


2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 40 "UNTERM STEIMEL" DER GEMEINDE NEUNKIRCHEN

Der Rat der Gemeinde Neunkirchen hat in seiner Sitzung am 16.06.2004 diese Bebauungsplanänderung gemäß § 10 des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen sind:

- Gemeindeordnung §§ 4 und 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der zur Zeit gültigen Fassung
- Baugesetzbuch §§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Planzeichenverordnung Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der zur Zeit gültigen Fassung
- In den zur Zeit gültigen Fassungen



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

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

- WR REINE WOHNBEZIEHE (§ 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

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

- 0,4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS IN VERBINDUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN NR. 1.2
- 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL

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

- 0 OFFENE BAUWEISE
- BAUGRENZE
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

4. GRÜNLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 UND ABS. 6 BAUGB)

- GRÜNLÄCHEN

5. 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 ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BUCHSTAB A) UND ABS. 6 BAUGB)
- AUSGLEICHSFLÄCHEN IM SINNE DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES IN VERBINDUNG MIT DER EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG

11. SONSTIGE PLANZEICHEN

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 UND 22 BAUGB)
- ZWECKBESTIMMUNG: GEMEINSCHAFTSANLAGE MÜLLSTELLENPLATZ

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

- FLÄCHEN FÜR AUFSCÜTTUNGEN, ABRÄUMUNGEN UND STÜTZMAUERN, SONSTIG ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND (§ 9 ABS. 1 NR. 28 UND ABS. 6 BAUGB)

- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, UNTER DENEN DER BERGBAU UMGHT ODER DIE FÜR DIE FÜR DEN ABBAU VON MINERALIEN BESTIMMT SIND (§ 9 ABS. 5 NR. 2 UND ABS. 6 BAUGB)

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNGEN (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (Z.B. § 1 ABS. 4, § 16 ABS. 6 BAUNVO)

6. SONSTIGE DARSTELLUNGEN (ZEICHENERKLÄRUNG OHNE SATZUNGSCHARAKTER)

- FLURGRENZE
- GRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEIN (BESTAND)
- VORSCHLAG FÜR GRUNDSTÜCKSGRENZEN (PLANUNG)
- z.B. 281
- BÖSCHUNG
- Höhenlinie mit Höhenangabe
- HECKE
- BESTANDSGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 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 kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 3 (3) Nr. 2 BauNVO)

1.2 Bei der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (f) sind allgemein zwei Vollgeschosse zulässig, wenn wegen der Hanglage des Baugrundstücks das Vollgeschosse nach der Berechnungsregeln der Landesbauordnung ein Vollgeschosse ergibt. Voraussetzung dafür ist, dass bergseitig die Höhe des Erdgeschossfußbodens nicht mehr als 0,5 m über der Höhe des geplanten Straßenniveaus hinausragt. Für die teilweise der Talstrassen liegenden Grundstücke gilt anstelle der natürlichen Geländeoberfläche die geplante Straßenebene. 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.

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 Gebäude oder Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist in geringfügigem Ausmaß zulässig.

2.2 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.

3. Anpflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

3.1 Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind:

- nicht überbaubare Flächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Zufahrten und Stellplätze versiegelungsgeoffen herzustellen (Material: z.B. Öko-Pflaster, Rasengittersteine, offenes Kleinfeld u.ä.).

3.2 Auf den nicht überbaubaren Flächen sind wenigstens 30 % der Grundstücksfläche mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen, Hecken und/oder 3-schürigen Wiesen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zu den Anpflanzungen ist bei der Errichtung von Nebenanlagen 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.ä.

3.3 Grundstücksanfriedungen in Form von Hecken müssen aus einheimischen Gehölzen (z.B. Hainbuche, Buche oder Weißdorn) bestehen.

3.4 Die Standorte der o.g. Neupflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen.

3.5 Die öffentlichen Parkplätze sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

3.6 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.

3.7 Die öffentlichen Ausgleichsflächen ohne ein Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind als Freiflächen mit 2-schürigem Extensivrasen mit Sukzessionsfächern herzustellen und zu unterhalten.

3.8 Die öffentliche Ausgleichsfläche als Fläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist durch Initialpflanzungen als Sukzessionsfläche zur Entwicklung von Feuchtwiesen mit Hochstaudeinfuren und einem Ufergehölzstreifen herzustellen und als Feuchtwiese mit Hochstaudeinfuren und Ufergehölzstreifen zu unterhalten.

3.9 Die unter Nr. 3.6 - 3.8 genannten öffentlichen Pflanz- und Unterhaltsmaßnahmen sind durch den Umweltberater der Gemeinde Neunkirchen zu koordinieren.

III. HINWEISE

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, 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 Denkmalschutzbehörde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsorte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

2. Im gekennzeichneten Bereich des Baugbietes kann der Bergbau umgehen. Zur Vermeidung von möglichen Bergschäden wird angeregt in diesem Gebiet Probebohrung vorzunehmen. Die gutachterliche Stellungnahme der TABERG Planungsbüro, Lünen ist Bestandteil der Begründung.

3. Der Mutterboden im Bereich der Eingriffsfälle 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 ortsnah Verwendungsmöglichkeit besteht, der nächstgelegenen behördlich zugelassenen Erdepoth zu zuführen.

4. Zur Vermeidung von Verwechslungen sind bei den Schmutz- und Regenwasserkanälen und deren Hausanschlüssen unterschiedliche Materialien vorzusehen. Die Kanalschlüsse sind vor dem Verfüllen der Anschlußgräben von der Gemeinde abzunehmen; die Abnahme ist zu bescheinigen.

5. Das Bodengutachten und die ergänzenden Bodenuntersuchungen im Bereich der Altlastenabklärung der Hinz Geotechnik, Münster, sind Bestandteile der Begründung.

Satzung der 2. vereinf. Änderung des rechtgültigen Bebauungsplanes Nr. 40

"Unterm Steimel"

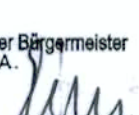
Der Gemeinde Neunkirchen

M. 1: 1.000



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

Neunkirchen, den 19.04.2010

Der Bürgermeister
i.A. 

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Neunkirchen hat die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung gemäß § 2 (1) in Verbindung mit § 30 des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 16.06.2004 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss berücksichtigt die bisher getrennten Aufstellungsbeschlüsse zum Teilgebiet A (01.10.2003), zu den Teilgebieten B und C (01.10.2002) und zu den geänderten textlichen Festsetzungen zu den Vollgeschossen-Bezugspunkt zur Höhe des Erdgeschossfußbodens - (23.07.2003).
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich im Amtsblatt am 21.04.2004 bekannt gemacht.
Neunkirchen, den 21.04.2004

Der Bürgermeister
gez. Gille (LS)

Öffentliche Auslegung
Diese Bebauungsplanänderung einschließlich Begründung hat entsprechend der Bekanntmachung vom 21.04.2004 gemäß § 3 (2) BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Zeit vom 26.04.2004 bis 27.05.2004 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
Den berechtigten Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 30.03.2004 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 30.04.2004 gegeben.
Neunkirchen, den 28.05.2004

Der Bürgermeister
gez. Gille (LS)

Geometrische Übereinstimmung
Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
Es wird bescheinigt, daß die Darstellung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Neunkirchen, den 16.06.2004
Stand 2004

Dipl.-Ing. Pinnow (öffent. best. Verm.-Ing.)
gez. Pinnow (LS)

Bekanntmachung
Die als Satzung beschlossene Bebauungsplanänderung sowie Zeit und Ort der Auslegung sind gemäß § 10 (3) BauGB und § 7 GO in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung am 07.07.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist am 07.07.2004 in Kraft getreten.
Neunkirchen, den 07.07.2004

Der Bürgermeister
gez. Gille (LS)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Neunkirchen hat in seiner Sitzung am 16.06.2004 den Satzungsbeschluss und die Begründung für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Unterm Steimel" gefasst.
Neunkirchen, den 16.06.2004

Der Bürgermeister
gez. Gille (LS)