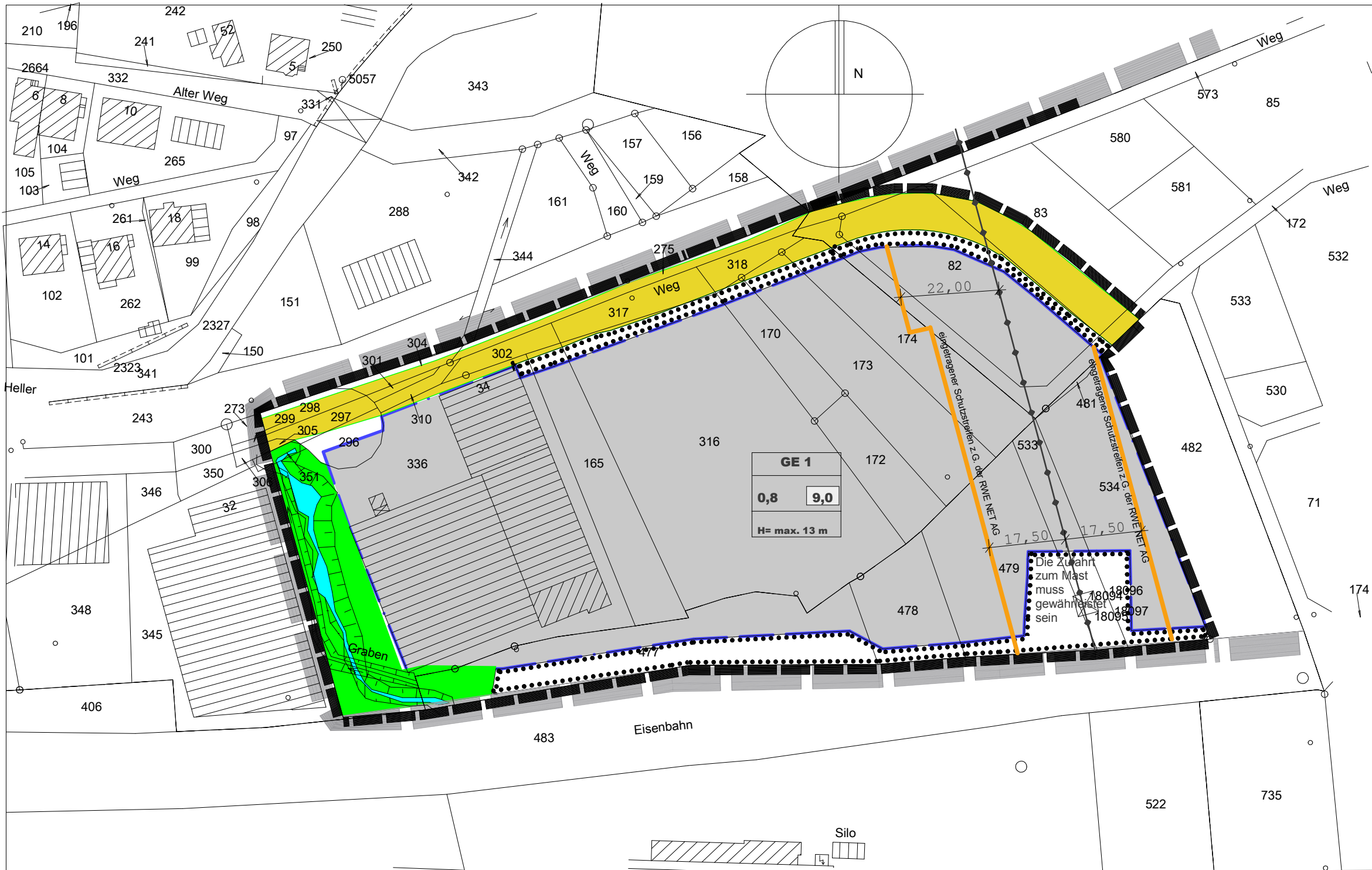


BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE NEUNKIRCHEN

2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Wiesengrund"



RECHTSGRUNDLAGEN

Gesetz / Kurzbezeichnung	Abkürzung	Bezeichnung, Fassung und Fundstelle
Gemeindeordnung	GO NRW	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1984 (GV. NRW. S. 696) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 03.02.2004 (GV. NRW. S. 96), §§ 7 und 41
Baugesetzbuch	BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3160), §§ 2, 4, 8, 9, 10, 13
Baunutzungsverordnung	BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), 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. 469), §§ 1 (1), 8, 16, 19, 21 und 23
Planzeichenverordnung	PlanzV 90	5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planninhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
Landesbauordnung	BauO NW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert am 05.04.2005 (GV. NRW. S. 332), § 66

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

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

Ge 1 Eingeschränktes Gewerbegebiet

zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die unter die Abstandsklassen VII (Iff. Nr. 192 bis 212) der Abstandsliste 1998 zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 02.04.1998 (SMBl.NW 183) fallen
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten und Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI (Iff. Nr. 1 bis 191) der Abstandsliste 1998 zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 02.04.1998 (SMBl.NW 183) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad. Ausgenommen wird die Nr.144 aus der Abstandsklasse V Presswerke. Außerdem findet hier der §1 Nr.10 BauNVO Anwendung.

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

Wegen der Großflächigkeit von Betriebsgebäuden wird in den Gewerbe-, Industrie-, und Sonderbauflächen auf die Festlegung von Vollgeschossen verzichtet. Statt dessen wird eine maximale Gebäudehöhe von **13 m** festgelegt. Der Bezugspunkt liegt an der künftigen Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche. Die Höhenangaben der Verkehrsflächen werden noch in den Bebauungsplan aufgenommen.

z.Bp. II	z.Bp. O
max. Zahl der Geschosse	Bauweise
z.Bp. 0,8	z.Bp. (0,8) z.Bp. 9,0
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl oder Baumassenzahl
z.Bp. GE	H= max. 13 m
Art der Nutzung	maximale Gebäudehöhe

- Nach § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO,
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, grundsätzlich mitzurechnen.
- Die Grundflächenzahl darf die Über- bzw. Unterbauung der unter Ziffer 1-3 aufgeführten baulichen Anlagen nur in begründeten Fällen und in geringfügigem Ausmaß ausnahmsweise überschritten werden.

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

- BAUGRENZE
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gefaßt.
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- 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 als Ausnahme 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.
- Entlang der Gewässer sind auf einem Streifen von min. 3 m Breite bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 BauONW unzulässig.

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN
- BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

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 MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN; SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 ABS.1 NR. 25 BUCHSTABE B) UND ABS. 6 BAUGB)
- In den Bereichen der Verkehrsflächen müssen Anbindungen der Gewerbegrundstücke zugelassen werden sowie Möglichkeiten für bauliche Nebenanlagen Stellplätze und Lagerflächen, die mit der vorgesehenen Art und dem Umfang der festgesetzten Pflanzmaßnahmen vereinbar sind.

6. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- GEWÄSSER (WIESENGRABEN)

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES WIESENGRUND
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- IM BEREICH DIESER SCHUTZSTREIFENS ZU GUNSTEN DER RWE NET AG MÜSSEN BAUVORHABEN VORHER MIT DIESER ABGESPROCHEN WERDEN. ALLGEMEINE BEDINGUNGEN ZUR BEBAUUNG DER FLÄCHEN SIND IN DER BEGRÜNDUNG AUFGEFÜHRT.

9.TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Örtliche Bauvorschriften nach Parag. 86 (1) Landesbauordnung (BauO NRW)

- Wechselwerbungen sind unzulässig
- Die Werbeanlagen dürfen nicht über die Höhe der baulichen Anlagen hinausragen.

10. SONSTIGE DARSTELLUNGEN (ZEICHENERKLÄRUNG OHNE SATZUNGSCHARAKTER)

- V-anl./leitung (KV 110) elektrisch oberirdisch
- GRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEIN (BESTAND)
- FLURSTÜCKSNUMMERN
- BOSCHUNG
- HECKE
- BESTANDSGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER

11. SONSTIGE HINWEISE

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, 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. 02761/93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Aufstellungsbeschluss

Diese Bebauungsplanänderung ist gem § 2 Abs.1 des BauGB aufgrund des Beschlusses des Rates der Gemeinde Neunkirchen vom 29.08.2007 aufgestellt worden.

Neunkirchen, den 07.09.2007

gez.

Der Bürgermeister (LS)

Bürgerbeteiligung /Trägerbeteiligung

Den betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben und Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde am 10.10.07, in einer öffentlichen Veranstaltung am 18.10.2007 und einer anschließenden Frist zur Stellungnahme vom 18. Oktober 2007 bis zum 15.November 2007 gegeben.

Neunkirchen, den 19.12.2007

gez.

Der Bürgermeister (LS)

Kopie

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

Neunkirchen, den 07.02.2008

Der Bürgermeister

i.A.

gez. Krämer (LS)

Geometrische Übereinstimmung

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

Stand: 31. Juli 2007

Siegen, den 01.02.2008

Der Kreis Siegen- Wittgenstein

- Kataster- und Vermessungsamt -

Der Landrat

gez.

i.A. Beilken

Kreisvermessungsdirektor

Satzungsbeschluss

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Im Wiesengrund" wurde in der Sitzung des Rates am 12.12.2007 als Satzung beschlossen.

Neunkirchen, den 19.12.2007

gez.

Der Bürgermeister (LS)

Bekanntmachung/Rechtskraft

Zeit und Ort der Auslegung sind gem § 12 BauGB und § 4 GO in Verbindung mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 19.12.2007 bekannt gemacht worden.

Die Satzung hat am 19.12.2007 Rechtskraft erlangt.

Neunkirchen, den 19.12.2007

gez.

Der Bürgermeister (LS)

PLANUNGSSTUFE:

Satzung

DATUM:

19.12.2007

PLANTITEL:

2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 49 "Wiesengrund"

Gem.Neunkirchen, Flur 9, Gem. Struthütten, Flur 5 und 7

M 1: 1500

