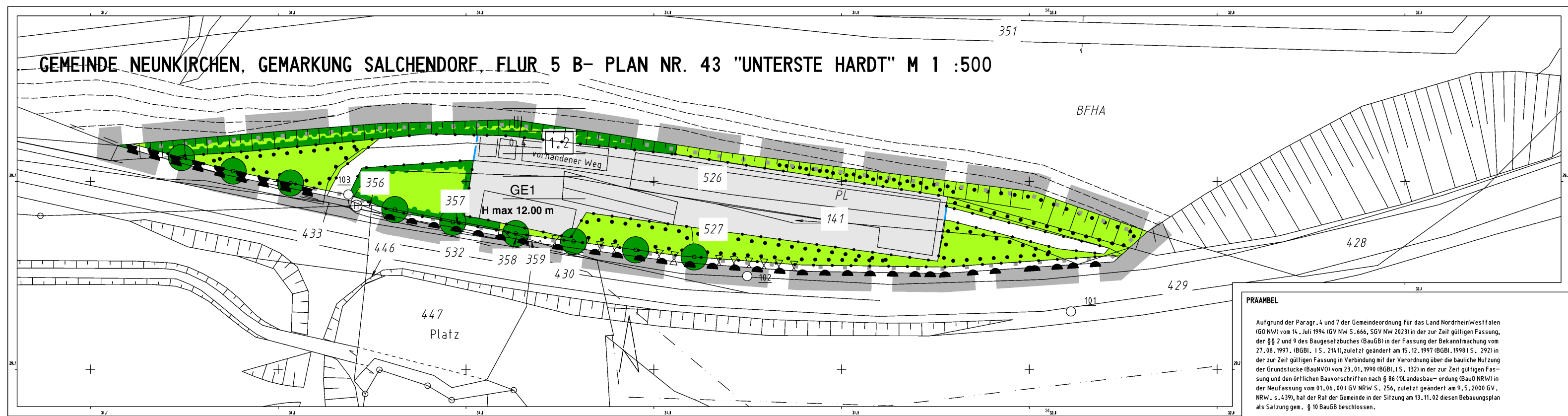


GEMEINDE NEUNKIRCHEN, GEMARKUNG SALCHENDORF, FLUR 5 B- PLAN NR. 43 "UNTERSTE HARDT" M 1 :500



PRAEBEL
Aufgrund der Paragrafen 4 und 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666, SGV NW 2823) in der zur Zeit gültigen Fassung, der §§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 214), zuletzt geändert am 15.12.1997 (BGBl. I S. 292) in der zur Zeit gültigen Fassung in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung und den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 (1) Landesbauordnung (BauO NRW) in der Neufassung vom 01.06.2000 (GV NRW S. 256, zuletzt geändert am 9.5.2000 GV. NRW. S. 439), hat der Rat der Gemeinde in der Sitzung am 19.11.02 diesen Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (NACH BAUGB UND BAUNVO)

- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 15 BauNVO.) hier incl. farbiger Darstellung der jeweils überbaubaren Grundstücksfläche

GE Gewerbegebiet
zuzulässig sind:
1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die unter die Abstandsregeln VII (Ifd Nr. 192 bis 212) der Abstandsliste 1998 zum Rundlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 02.04.1998 (SM-BI. NW. 1831) fallen.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsicht- und Beringungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind:
Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungststätten

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO.)

0,4
1,2
Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl

Die Max. Höhe der baulichen Anlagen ist auf 12,00 m, gemessen an der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche, begrenzt.
Nach § 19(4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, grundsätzlich mit zurechnen.

Die Grundflächenzahl darf die Über- bzw. Unterbauung der unter Ziffer 13 aufgeführten baulichen Anlagen nur in begründeten Fällen und in geringfügigen Ausmaß ausnahmsweise überschritten werden.

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO.)

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
bebauungsfrei zu haltende Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10) Diese Flächen soll für eine spätere Nutzung als Radweg und ein Fahrbereich als Sichtfläche, von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Der Bereich der Sichtfläche ist von jeglichen Sichthindernissen über 0,60 m Höhe gemessen ab OK Fahrbahnrand, freizuhalten
In gesamten Planbereich ist Bergbau umgegangen (nachrichtlich übernehmen). Bei Bauvorhaben sind Untersuchungen des Baugrundes auf evtl. Bergschäden vorzunehmen.
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

4. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON, NATUR UND LANDSCHAFT

- private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Auf den Baugrundstücken ist als Ausgleich für die bauliche Nutzung der Anteil, der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist, mit standortgerechter und heimischer Vegetation wie folgt fachgerecht zu bepflanzen:
- Fläche Nr. 1:
Naturnahe Waldrandgestaltung (= naturnahe Landschaftshecke), gestuft, mit Krautsaum auf ca. 570 qm
In diesem etwa 570 qm großen abgegrenzten Areal gelten folgende textliche Festsetzungen:
Pflanzung und Verwendung standortgemäßer und standortheimischer Gehölze, Bäume (als junge Heister, Anfangshöhe 150-200 cm), im 4 m Pflanzabstand sowie Sträucher (2-3 x verpflanzt, Anfangshöhe 60/80 cm oder 80/100 cm), im 2 m Pflanzabstand zueinander.
Der eigentlich anzulegende Waldmantel bzw. Waldrandbereich weist eine Breite von 2-6 m (in Schritten 4,0 m) auf.
Im folgenden sind die Waldstandorte und Waldgesellschaften bzw. Landschaftselemente aufgeführt, welche für diese Ausgleichsmaßnahme geeignet erscheinen:
Sollitärbäume und -sträucher in Wacholderheiden, an Böschungen und Feldwegen
Bäume: Rotbuche (Halebuchen)
Sträucher: Wacholder, Weißdorn, Traubeneiche, Hundrose, Fäulrose, Sandbirke, Eberesche, Salweide, Hänbuche, Preiselbeere, Kiefer, Espe
Waldränder trockener, sonnensponierter, felsiger Standorte, Wuchsorte des bodensauren Traubeneichenwaldes
Bäume: Traubeneiche, Stieleiche, Hänbuche, Kiefer, Sandbirke
Sträucher: Wacholder, Weißdorn, Besenginstler, Hasel, Hundrose, Brombeere, Heidekraut, Gemeine Felsensteinpilz
- Fläche Nr. 2: Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher, Hecken) auf ca. 290 qm
Für den umgrenzten Bereich wird der Erhalt der vorhandenen Laubbäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Bei notwendig werdender Ersatzpflanzungen, z. B. durch Absterben eines Baumes, sind standortgerechte, einheimische Gehölze aus den folgenden Pflanzlisten zu verwenden.
In diesem etwa 290 qm großen abgegrenzten Areal, dem neu hinzukommenden Gehölzstreifen gelten folgende textliche Festsetzungen:
Pflanzung und Verwendung standortgemäßer und standortheimischer Gehölze, Bäume (junge Heister, Anfangshöhe 150-200 cm) im 4-8 m Pflanzabstand zueinander sowie Sträucher (2-3 x verpflanzt, Anfangshöhe 60/80 oder 80/100), im 2 m Pflanzabstand zueinander, ggf. in aufgelockerten Strauchgruppen.
Die Artenauswahl bei den Bäumen bestimmt sich mehr oder weniger gleichmäßig verteilt, aus der folgenden Artenliste (9 Arten zur Auswahl):
Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Buche, Sommer-Linde, Winter-Linde, Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Eberesche, Vogelkirsche
Die Artenauswahl bei den Sträuchern bestimmt sich mehr oder weniger gleichmäßig verteilt, aus der folgenden Artenliste (16 Arten zur Auswahl):
Roter Holunder, Schwarzer Holunder, Schlehe, Faulbaum, Weißdorn, Hasel, Hundrose, Fäulrose, Weinrose (Roter) Hartriegel, Heckenkirsche, Kreuzdorn, Alpen-Johannisbeere, Gemeiner Schneebäll
Fläche Nr. 3:
Baumallee auf ca. 10 (Bauscheiben) bzw. 300 (späterer Kronenraufbereich) qm
Der naturnahe Waldrand besteht aus den o. a. Gehölzgesellschaften naturnaher Waldränder und Hecken. Die Arten werden aus der o. a. Pflanzliste ausgewählt. Die Anzahl der Pflanzen ergibt sich aus den vorgegebenen Pflanzabständen für die Bäume und Sträucher und der Gestaltung und der vorgegebenen Größe des Krautsaumes sowie der insgesamt zur Verfügung stehenden Fläche.
Krautsaum
Der Krautsaum wird als schmaler Streifen zwischen dem eigentlichen zu gestaltenden Waldrand mit den Gehölzen und dem sich unmittelbar südlich anschließenden eigentlichen Gewerbegebiet freigehalten/belassen bzw. angelegt. Die Säume bestehen aus Kräutern und Gräsern. Der Krautsaum ist im Grunde derzeit bereits vorhanden (über die derzeit vorhandene offene Waldrand bzw. Straßeneinbuchtung, z. T. Kahlschlagfläche), so daß man diesen ca. 1(2) m breiten Streifen im Grunde der natürlichen Sukzession überlassen kann.
Fläche Nr. 2: Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher, Hecken) auf ca. 290 qm
Für den umgrenzten Bereich wird der Erhalt der vorhandenen Laubbäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Bei notwendig werdender Ersatzpflanzungen, z. B. durch Absterben eines Baumes, sind standortgerechte, einheimische Gehölze aus den folgenden Pflanzlisten zu verwenden.
In diesem etwa 290 qm großen abgegrenzten Areal, dem neu hinzukommenden Gehölzstreifen gelten folgende textliche Festsetzungen:
Pflanzung und Verwendung standortgemäßer und standortheimischer Gehölze, Bäume (junge Heister, Anfangshöhe 150-200 cm) im 4-8 m Pflanzabstand zueinander sowie Sträucher (2-3 x verpflanzt, Anfangshöhe 60/80 oder 80/100), im 2 m Pflanzabstand zueinander, ggf. in aufgelockerten Strauchgruppen.
Die Artenauswahl bei den Bäumen bestimmt sich mehr oder weniger gleichmäßig verteilt, aus der folgenden Artenliste (9 Arten zur Auswahl):
Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Buche, Sommer-Linde, Winter-Linde, Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Eberesche, Vogelkirsche
Die Artenauswahl bei den Sträuchern bestimmt sich mehr oder weniger gleichmäßig verteilt, aus der folgenden Artenliste (16 Arten zur Auswahl):
Roter Holunder, Schwarzer Holunder, Schlehe, Faulbaum, Weißdorn, Hasel, Hundrose, Fäulrose, Weinrose (Roter) Hartriegel, Heckenkirsche, Kreuzdorn, Alpen-Johannisbeere, Gemeiner Schneebäll

Der naturnahe Waldrand besteht aus den o. a. Gehölzgesellschaften naturnaher Waldränder und Hecken. Die Arten werden aus der o. a. Pflanzliste ausgewählt. Die Anzahl der Pflanzen ergibt sich aus den vorgegebenen Pflanzabständen für die Bäume und Sträucher und der Gestaltung und der vorgegebenen Größe des Krautsaumes sowie der insgesamt zur Verfügung stehenden Fläche.

Krautsaum
Der Krautsaum wird als schmaler Streifen zwischen dem eigentlichen zu gestaltenden Waldrand mit den Gehölzen und dem sich unmittelbar südlich anschließenden eigentlichen Gewerbegebiet freigehalten/belassen bzw. angelegt. Die Säume bestehen aus Kräutern und Gräsern. Der Krautsaum ist im Grunde derzeit bereits vorhanden (über die derzeit vorhandene offene Waldrand bzw. Straßeneinbuchtung, z. T. Kahlschlagfläche), so daß man diesen ca. 1(2) m breiten Streifen im Grunde der natürlichen Sukzession überlassen kann.

Fläche Nr. 2: Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher, Hecken) auf ca. 290 qm

Für den umgrenzten Bereich wird der Erhalt der vorhandenen Laubbäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Bei notwendig werdender Ersatzpflanzungen, z. B. durch Absterben eines Baumes, sind standortgerechte, einheimische Gehölze aus den folgenden Pflanzlisten zu verwenden.
In diesem etwa 290 qm großen abgegrenzten Areal, dem neu hinzukommenden Gehölzstreifen gelten folgende textliche Festsetzungen:
Pflanzung und Verwendung standortgemäßer und standortheimischer Gehölze, Bäume (junge Heister, Anfangshöhe 150-200 cm) im 4-8 m Pflanzabstand zueinander sowie Sträucher (2-3 x verpflanzt, Anfangshöhe 60/80 oder 80/100), im 2 m Pflanzabstand zueinander, ggf. in aufgelockerten Strauchgruppen.
Die Artenauswahl bei den Bäumen bestimmt sich mehr oder weniger gleichmäßig verteilt, aus der folgenden Artenliste (9 Arten zur Auswahl):
Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Buche, Sommer-Linde, Winter-Linde, Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Eberesche, Vogelkirsche
Die Artenauswahl bei den Sträuchern bestimmt sich mehr oder weniger gleichmäßig verteilt, aus der folgenden Artenliste (16 Arten zur Auswahl):
Roter Holunder, Schwarzer Holunder, Schlehe, Faulbaum, Weißdorn, Hasel, Hundrose, Fäulrose, Weinrose (Roter) Hartriegel, Heckenkirsche, Kreuzdorn, Alpen-Johannisbeere, Gemeiner Schneebäll

Pflanzung und Verwendung 10 standortgemäßer und standortheimischer Bäume (Hechtbäume, 3 x verpflanzt, Stammumfang 1/4 cm), in 10 m Pflanzabstand zueinander.
Arten: / Stückzahl:
- Esche 3
- Winter- oder Sommer-Linde 2
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides) 2
- Eberesche, Vogelbeere (Sorbus aucuparia) 3

Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Für die folgenden 3 abgegrenzten Areale (Biotope, Pflanzengesellschaften) gelten jeweils die im folgenden aufgeführten textlichen Festsetzungen:

- Brache, Alter als 15 Jahre auf ca. 595 qm
- Standortheimischer Laubwald/Eichenmischwald auf ca. 670 qm
- Bäume, Hecken, Sträucher auf ca. 375 qm

Es handelt sich um die Umgrenzung/Abgrenzung von Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und/oder sonstigen Bepflanzungen. Für die umgrenzten Bereiche wird der Erhalt der vorhandenen Laubbäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Bei notwendig werdenden Ersatzpflanzungen, z. B. durch Absterben eines Baumes, sind standortgerechte, einheimische Gehölze aus der bekannt und der Gemeindeverwaltung Neunkirchen vorliegenden Gesamtliste der in unserer Region als standortgerecht und einheimisch geltenden Bäume und Sträucher, passend zum jeweiligen Biotyp, zu verwenden.

5. Verkehr
Sichtfelder über Bereich der Sichtfelder ist von jeglichen Sichthindernissen über 0,60 m Höhe gemessen ab OK Fahrbahnrand, freizuhalten

6. SONSTIGE DARSTELLUNGEN (ZEICHENERKLÄRUNG OHNE SATZUNGSCHARAKTER)
Begrenzungslinie eines Gebäudes
Wohn- oder öffentliches Gebäude (z. B. Gewerbe)
Flurstück und abgemerkter Grenzpunkt
Freistehende vorhandene Böschungen

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

- Wechselverbindungen sind unzulässig.
- Die Verbohranlagen dürfen nicht über die Höhe der baulichen Anlagen hinausragen.

Sonstige Hinweise
Bei Bodennutzungen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d. h. Häuser, alle Gräber, Einzel- und Fundamente aber auch Veränderungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenschicht) 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. 02741/9375-0), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstafel mindestens 3 Werktage in unveränderter Zustand zu erhalten. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (NW).

Alle festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind standortgerechter und heimischer Vegetation sind fachgerecht auszuführen. Die Vegetation ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	KOPIE
Der Rat der Gemeinde Neunkirchen hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäss § 2 (1) in Verbindung mit § 39 des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 214) im 25.06.1997 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.07.1997 Ortsüblich bekannt gemacht. Neunkirchen, den 12.08.1997 gez. Gille Der Bürgermeister (LS)	Diese Kopie des Bebauungsplanes stimmt mit dem Originalbebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. Neunkirchen, den 12.08.97 Der Bürgermeister
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	BETEILIGUNG DER BÜRGER AN DER BAULEITPLANUNG
Dieser Bebauungsplan einschließlich Begründung hat entsprechend der Bekanntmachung vom 03.09.1997 über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die vorläufigen Auswertungen der Planung gemäß § 3(3) BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 214) bei einem Bürgerforum am 11.09.97 öffentlich vorgelegt und ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben, einsch. der Zeit vom 12.09.97-26.09.97 Neunkirchen, den 29.09.02 gez. Gille Der Bürgermeister (LS)	Die Gemeinde Neunkirchen hat die Bürger entsprechend der Bekanntmachung vom 03.09.1997 über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die vorläufigen Auswertungen der Planung gemäß § 3(3) BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 214) bei einem Bürgerforum am 11.09.97 öffentlich vorgelegt und ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben, einsch. der Zeit vom 12.09.97-26.09.97 Neunkirchen, den 26.09.1997 gez. Gille Der Bürgermeister (LS)
SATZUNGSBESCHLUSS	GEOMETRISCHE ÜBEREINSTIMMUNG
Der Rat der Gemeinde Neunkirchen hat in einer Sitzung am 13.11.02 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 43 "Unterste Hardt" gefasst. Neunkirchen, den 14.11.02 gez. Gille Der Bürgermeister	Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorschrift vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) Es wird bescheinigt, daß die Darstellung der städtebaulichen Planung, geometrisch eindeutig ist. Siegen, den 01.04.02 Stand 01.04.02 Kreis Siegen - Wittgenstein Der Landrat (LS) Kastler- und Vermessungsamt i. A. gez. Kohl
BESCHLUSS ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG	BEKANNTMACHUNG
Dieser Bebauungsplanentwurf und seine öffentliche Auslegung hat der Rat der Gemeinde Neunkirchen gemäß § 3(3) BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 214) am 17.07.02 Neunkirchen, den 17.07.02 gez. Gille Der Bürgermeister (LS)	Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan sowie Zeit und Ort der Auslegung sind gemäß § 10(3) BauGB und § 7(6) in Verbindung mit der Bekanntmachungsvorschrift vom 11.12.02, Ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist am 11.12.02 in Kraft getreten. Neunkirchen, den 12.12.02 gez. Gille Der Bürgermeister (LS)

GEMEINDE NEUNKIRCHEN
GEMARKUNG SALCHENDORF
FLUR 5, B-PLAN NR. 43 "UNTERSTE HARDT"
MASSTAB 1:500