Präambel

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW S.666) – SGV.NRW 2023 –, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.10.2007 (GV. NRW S.380) und der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) 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.3316) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), hat der Rat der Stadt Nelphen in der Sitzung am [illegible] die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 Bau NVO)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE b Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung (§ 1 und 8 Bau NVO)

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
(2) Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Unzulässig sind Betriebsarten der Abstandsklassen I bis IV (lfd. Nr. 1 bis 80 der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3-8804.25.1 v.6.6.2007 (Abstandserlass) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad. Die Abstandsliste 2007 ist in Anschluß an die Begründung zu diesem Bebauungsplan abgedruckt.
2. Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise zugelassen werden
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die Ausnahmen nach § BCD Bau NVO Ziffer
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten

werden nicht zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0.6 Grundflächenzahl (GRZ)

(1.2) Geschoßflächenzahl (GFZ)

Zahl der Vollgeschosse

II als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise

Baugrenze

Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

GE b Überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlich überbaubare Grundstücks-flächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

a) Nebenanlagen gem., § 14(1) BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden
b) Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur auf einen Streifen von 1,0 m Breite parallel zur Verkehrsfläche ausgeschlossen.
c) Für je angefangene 200 qm nicht bebaute Grundstücksfläche sind 1 einheimischer Laubbaum oder Obstbaum und 2 heimische Laubbüsch (Strauch) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Als heimische Laub- bzw. Obstgehölze gelten u. a. Eberesche, Roter Hartriegel, Spitz- und Feldahorn, Heckenkirsche, Hasel, Flieder, Schneeball, Hartensie, Blut johannisbeere, Weißer Klarapfel, Jakob Lebel, Grafensteiner, Kaiser Wilhelm, Clapps Liebling, Gute Luise, Köstlicher von Charneu, Große schwarze Knorpelkirsche, Regina, Hauszwetsche, Bühler Frühzwetsche.

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinien

Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Versorgungsfläche

Unformerstation

Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Abgrenzung Schutzstreifen für

110-kV-Hochspannungsfreileitung

Entsorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Entsorgungsfläche

B Anlage zur Rückhaltung des Regenwassers

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Verkehrsgrün

Grünverbindung / Gehölzfläche
Diese Fläche ist zu erhalten bzw. mit standortgerechten Bäumen, Büschen und Sträuchern zu ergänzen. Die Maßnahme dient als Ausgleich für die Verkehrsflächen.

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
In Ergänzung zu den in Osten und Westen vorhandenen Gehölzen ist diese Fläche mit standortgerechten Bäumen, Büschen und Sträuchern entsprechend der nachstehenden Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten:

NAME	QUALITÄT	UMFANG
Traubeneiche	H. 2 x v.	8 – 10
Stieleiche	H. 2 x v.	8 – 10
Bergahorn	H. 2 x v.	8 – 10
Buche	H. 3 x v.	10 – 12
Eberesche	H. 3 x v.	10 – 12
NAME	QUALITÄT	HÖHE
Esche	Hei. 2 x v.	100 – 150
Hainbuche	Hei. 2 x v.	100 – 125
Wildkirsche	Hei. 2 x v.	100 – 150
Weißdorn	Hei. 2 x v.	100 – 150
Eberesche	Hei. 2 x v.	125 – 150
Haselnuß	Str. 1 x v.	60 – 100
Schlehe	Str. 1 x v.	60 – 100
Hundrose	Str. 1 x v.	60 – 100
Faulbaum	Str. 1 x v.	60 – 100
Roter Hartriegel	Str. 1 x v.	60 – 100
Gemeiner Schneeball	Str. 1 x v.	60 – 100

Die Maßnahme dient als Ausgleich für die überbaubaren Grundstücksflächen.

A2 In Ergänzung zu den in Osten und Westen vorhandenen Gehölzen ist diese Fläche mit standortgerechten Büschen und Sträuchern entsprechend der nachstehenden Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten:

NAME	QUALITÄT	HÖHE
Roter Faecherahorn	Hei. 2 x v.	100 – 150
Weißdorn	Hei. 2 x v.	100 – 150
Eberesche	Hei. 2 x v.	125 – 150
Haselnuß	Str. 1 x v.	60 – 100
Schlehe	Str. 1 x v.	60 – 100
Hundrose	Str. 1 x v.	60 – 100
Faulbaum	Str. 1 x v.	60 – 100
Weisser Hartriegel	Str. 1 x v.	60 – 100
Gemeiner Schneeball	Str. 1 x v.	60 – 100
Trauben – Holunder	Str. 1 x v.	60 – 100

Diese Fläche liegt in Bereich des Schutzstreifen der 110-kV-Freileitung. In diesem Schutzstreifen der 110-kV-Freileitung duerfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshoehe von maximal 5,00 m erreichen.

Die Maßnahme dient als Ausgleich für die überbaubaren Grundstücksflächen.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

L Mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt und der Versorgungsträger zu belastende Fläche

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bindungen für Bepflanzungen sowie Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In Ergänzung zu den vorhandenen Gehölzstreifen ist diese Fläche mit standortgerechten Bäumen, Büschen und Sträuchern als Feldgehölz entsprechend der Pflanzliste zu A1 der Fläche für Maßnahmen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Fläche darf zur Anlegung einer Böschung genutzt werden.
Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bepflanzung ist dabei aber höchstens eine Böschungsneigung von 1:2 zulässig.
Die Maßnahme dient als Ausgleich für die überbaubaren Grundstücksflächen.

Beseitigung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 4 BauGB + § 55a LWG NRW)

Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke, mit Ausnahme der Dachflächen, ist unmittelbar auf den Grundstücken zu versickern.
Ist eine Versickerung auf den Grundstück nicht möglich kann das Niederschlagswasser ausnahmsweise der Trennkanalisation zugeführt werden.
Hierbei sind verunreinigte Niederschlagswässer so zu reinigen, dass zur mit einer unerheblichen Belastung durch sauerstoffzehrende Substanzen und Nährstoffe und nur mit einer geringen Belastung durch Schwermetalle und organische Schadstoffe zu rechnen ist.

II. Hinweise

1. Bodeneingriffe

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Nelphen als Untere Denkmalbehörde und/oder den Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0, Fax 02761/3466), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

2. Bewirtschaftung

Bewirtschaftungshinweise für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
a) – 1. Mahd ab den 1.7. eines Jahres mit Abfuhr des Mähgutes frühestens zum 1.9. eines Jahres 2. Mahd mit Abfuhr des Mähgutes – Nachbeweidung mit max. 2 GroßVieheinheiten/ha
bzw. alternativ
b) – Weidenutzung zwischen den 15.4. und 15.11. eines Jahres mit max. 2 GroßVieheinheiten/ha
– Ausnahmen der Weidepflichten frühestens zum 1.9. eines Jahres mit Abfuhr des Mähgutes

Die Mahd sollte nicht rundum von außen nach innen erfolgen, um Wildtieren nicht die Fluchtmöglichkeiten zu nehmen. Mulchen, Schleppen, Düngen sowie eine Zufütterung sollten unterbleiben.

3. Außenwerbung

Es wird darauf hingewiesen, dass Anlagen der Außenwerbung in einem Abstand von 40 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der freien Strecke der Bundesstraße 62 gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in jeden Einzelfall der Genehmigung bzw. Zustimmung der Straßenbehörde bedürfen.

III. Sonstige Darstellungen und Kartensignaturen

Bauliche Anlagen

Gebäude

Sonstige Gebäude

Grenzen

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

237 Flurstücks Nr.

Topographische Umrißlinie

. 300,5 Höhenpunkt mit Höhenangabe über NN

vorhandener Baum / Busch

vorhandener Nadelbaum

vorhandener Laubbaum