Legende

A) Festsetzungen nach § 9 (1), (2) und (7) BauGB.
Weitere textliche Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan werden unter “Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB“ (gesonderter Teil) getroffen.

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.
Die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflachen gelten ebenfalls als Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

WA

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Bau NVO
Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handelsbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

MI

Mischgebiet gemäß § 6 Bau NVO

Zulässig sind:

1.Wohngebäude,
2.Geschäfts- und Bürogebäude,
3.Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4.sonstige Gewerbebetriebe,
5.Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6.Gartenbaubetriebe,
7.Tankstellen,
8.Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes zugelassen werden.

Bei dem in den folgenden GE- und GI-Gebieten verwendeten Begriff „Abstandsliste“ handelt es sich um die Abstandsliste 2007 (Abstandserlass vom 06.06.2007, Ministerialblatt Nr. 29 vom 12.10.2007 (MBL, S. 659 ff.) zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW. Die Gemeinde Neunkirchen bedient sich dieser Abstandsliste bei der Gliederung über die Art der unzulässigen Betriebe. Die Abstandsliste ist Bestandteil dieser Satzung (s. textliche Festsetzungen).Ergänzend zu den für alle Gewerbe- und Industriegebiete im Geltungsbereich dieses Bebauungsplansgeltenden Festsetzungen wird, soweit sie Bezug auf die Abstandsliste 2007 haben, bestimmt, dass für bestehende gewerbliche / industrielle Nutzungen, die bei ihrer Zulassung aufgrund der Anwendung der zu diesem Zeitpunkt geltenden Abstandslisten genehmigt worden sind, angemessene Erweiterungen zugelassen werden.

GE 1

Nutzungseingeschränkte Gewerbegebiete gem. § 8 Bau NVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 6 und 9 Bau NVO

Unzulässig sind:
1. Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI und aus der Abstandsklasse VII die laufenden Nummern 204, 207, 213, 216, 218, 221 der o.g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad,
2. Vergnügungsstätten,
3.Gewerbebetriebe aller Art, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordell, sog. Swinger- oder Saunaclubs, werden ausgeschlossen.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

GE 2

Nutzungseingeschränkte Gewerbegebiete gem. § 8 Bau NVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 6 und 9 Bau NVO

Unzulässig sind:
1. Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI mit den laufenden Nummern 1-199 der o.g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad,
2. Vergnügungsstätten,
3.Gewerbebetriebe aller Art, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordell, sog. Swinger- oder Saunaclubs, werden ausgeschlossen.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Anlagen fürr kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
3. Ausnahmsweise sind nach der Abstandsklasse V und VI der o.g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.
Die Begrenzung der Emissionen kann z.B. durch über den derzeitigen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen erreicht werden.

GI 1

GI 1 - Nutzungseingeschränkte Industriegebiete gem. § 9 Bau NVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 6 und 9 Bau NVO

Unzulässig sind:

1. Betriebsarten der Abstandsklassen I-IV mit den lfd. Nummer 1 - 80 der o. g. Abstands-liste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten,
4.Gewerbebetriebe aller Art, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordell, sog. Swinger- oder Saunaclubs, werden ausgeschlossen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grund-fläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Ausnahmsweise sind nach der Abstandsklasse V die laufenden Nummern 81- 160 der o. g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Die Begrenzung der Emissionen kann z.B. durch über den derzeitigen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen erreicht werden.

GI 2

GI 2 - Nutzungseingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 Bau NVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 6 und 9 Bau NVO

Unzulässig sind:

1. Betriebsarten der Abstandsklassen I - III mit den lfd. Nummern 1 - 36 der o. g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten,
4.Gewerbebetriebe aller Art, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordell, sog. Swinger- oder Saunaclubs, werden ausgeschlossen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grund-fläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Ausnahmsweise sind nach der Abstandsklasse IV die laufenden Nummern 37 - 80 der o. g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Die Begrenzung der Emissionen kann z.B. durch den derzeitigen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen erreicht werden.

WA
GE 1
GI 1/2

Überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Böschungen durch Terrassierungen
Auf einem Geländestreifen von 3.00 m Breite beidseitig der Böschungsoberkante offener Wasserläufe und Rohraußenkanten verrohrter Wasserläufe sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Bau NVO unzulässig, Das gleiche gilt für bauliche Anlagen (Garagen u.a.), soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (§23 (5) Bau NVO),

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.
Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen (Garagen u.a.), soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (§23 (5) BauNVO) sind unzulässig.

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0 offene Bauweise

Baugrenze

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

GFZ 0,8 Geschossflächenzahl

BMZ 10,0 Baumassenzahl

GH = 12,0 m Höchstzulässige Höhe der baulichen Anlagen, gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußboden. Falls bauliche Anlagen keinen Erdgeschossfußboden haben, gilt bei der Bemessung der höchst zulässigen Höhe die vorhandene Geländeoberfläche.

Straßenbegrenzungslinie
Fahrbahn
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Gemischt genutzte Verkehrsfläche"
Fuß- und Wirtschaftsweg

Sichtflächen sind oberhalb einer Höhe von 60 cm vom Fahrbahnrand gemessen, von Sichthindernissen wie baulichen Anlagen, Einfriedigungen, aufsteigenden Böschungen, Anpflanzungen usw. freizuhalten

Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Neunkirchen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmisionsschutzgesetzes (Lämschutzwall und Lärmschutzwand, s.a. unter E." Hinweise“)
Lärmschutzwall Lärmschutzwand

Fläche für Versorgungsanlagen

Elektrizität Abfall ehem.Kreisabfalld. ‘Daadenbach“

Öffentliche Grünfläche

Sportanlage hier: Skianlage
Die Skianlage ist eine Anlage, die unter die Sportanlagenlärmschutz-verordnung (18. BImSchV) fällt. Beim Betrieb der Anlagen sind die Ruhezeiten zu berücksichtigen. An den nächstgelegenen Wohnhäusern Zur Alten Burg 12 und 13, Kirchbaumweg 7 und 12, Oberer Pfad 14 und 16 und Obere Dadenbach 11 ist sicherzustellen, dass die zulässi-gen Lärm-Immissionsrichtwerte von 55/50 dB(A) außerhalb/innerhalb der Ruhezeiten und 40 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschritten werden.

Tagzeit:an Werktagen	06:00 - 22:00 Uhr
an Sonn- und Feiertagen	07:00 - 22:00 Uhr
Nachtzeit:an Werktagen:	00:00 - 06:00 Uhr und 22:00 - 24:00 Uhr
an Sonn- und Feiertagen	00:00 - 07:00 Uhr und 22:00 - 24:00 Uhr
Ruhezeit:an Werktagen	06:00 - 08:00 Uhr und 20:00 - 22:00 Uhr
an Sonn- und Werktagen	07:00 - 09:00 Uhr, 13:00 - 15:00 Uhr und 20:00 - 22:00 Uhr.

Bei der Ermittlung des Lärmpegels ist der An- und Abfahrverkehr, der Betrieb der Liftanlage und evtl. der Einsatz von Schneekanonen insbesondere zur Nachtzeit der Skianlage zuzurechnen.“

Private Grünfläche

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Bau NVO sind unzulässig. Das gleiche gilt auch für bauliche Anlagen (Garagen u.a.), soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (§ 23 Abs. 5 Bau NVO). Erforderliche Zufahrten sind zulässig. Sie dürfen eine Gesamtbeite von 10,00 m nicht überschreiten.

Anpflanzen von Bäumen Sträuchern

Anpflanzen von Bäumen Sträuchern
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
Die in diesem Plan festgesetzten Pflanzgebote, sowie Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden In den textlichen Festsetzungen noch bestimmt.

lfd. Kennzeichnung (zugeordnete Maßnahmen siehe textliche Festsetzungen bzw. landschaftspflegerischer Begleitplan, siehe auch unter E "Hinweis"

Flächen für die Landwirtschaft

B) Örtliche Bauvorschriften nach § 86 (1) Landesbauordnung (BauO NRW)

1. Einfriedungen sind in Form von heimischen standortgerechten Hecken oder als Holzzäune mit senkrechter Lattung und Stahlrankzäunen mit der entsprechenden Bepflanzung auszuführen.
2. Wechsellichtwerbeanlagen sind unzulässig.
3. Die Werbeanlagen dürfen nicht über die Höhe der baulichen Anlagen hinausragen.

C) Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Vorhandene 110 KV - Leitung mit Schutzstreifen

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft
Geltungsbereich für die im Planfeststellungsverfahren nach § 31 WHG getroffenen Festsetzungen für die Verlegung des Daadenbaches (Wasserrechtliche Genehmigung vom 07.04.1994, Az.: 66.667-53/09) und der Verlegung eines namenlosen Gewässers im norwestlichen Plangebiet.

R Regenrückhaltebecken (Genehmigung mit Bescheid vom 22.11.1996, AZ.: 54.2.7.970036/0)

D) Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärung ohne Satzungscharakter)

Umgrenzung von Flächen unter denen der Bergbau umgeht.

ungefährer unterirdischer Stollenverlauf

Vorhandene Wasserläufe (offenzuhaltender Wasserlauf)

geplante Entwässerungsgräben

Vorhandene Grundstücksgrenzen und Grenzsteine

Vorhandene Böschungen

Vorhandene Gebäude

E) Hinweise:
Das Gutachten Eingriffs- und Ausgleichsplanung sowie landschaftspflegerischer Begleitplan im Rahmen der Bebauungspläne Nr 23 "Daadenbach“ und Nr. 37 “Neuer Friedhof Struthütten“ (Text und Anlagepläne) des Ingenieurbüros Dipl. Ing. Petra Hensch Waldstraße 42, 57271 Hilchenbach vom Feb.1996 ist in den das ursprüngliche Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 “Daadenbach" betreffenden Teilen in die textliche Festsetzungen (Teil 8) übernommen worden.
Das Lärmschutzgutachten des Rheinisch - Westfälischen TÜV Essen vom 02.09.1991 wurde vom Ing. Beyer ausgewertet und im Bebauungsplan als Festsetzungen von Lärmschutzwänden und des Lärmschutzwalles umgesetzt.
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. 02761/9375-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).