Legende zur 1. Änderung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Daadenbach"

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.

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 die einzelnen Gewerbe- und Industriegebieten geltenden 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.

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 die laufenden Nummern 1-80 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 Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Ausnahmsweise sind Betriebsarten 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.

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),

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 an der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Fahrbahn /Fuß-und Wirtschaftsweg

Fläche für Versorgungsanlagen

Elektrizität

Öffentliche Grünfläche

Flächen für die Landwirtschaft

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

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
Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Deutschland AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenanlagen in m ü.NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherren zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft
Für den im Geltungsbereich der Planänderung dargestellten künftigen Verlauf des namenlosen Gewässers gelten in den dort umgrenzten Flächen für die Wasserwirtschaft die Regelungen der mit Bescheid der Unteren Wasserbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein vom 08.04.2011, Az. 69.1-66.667-09, genehmigten wasserwirtschaftlichen Antragsplanung nach § 68 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

D) Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärung ohne Satzungscharakter)

Vorhandene Grundstücksgrenzen und Grenzsteine

Böschungen

Vorhandene Gebäude

E) 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. 02761/9375-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).