gesetzliche Grundlagen

Gesetz / Kurzbezeichnung	Abkürzung	Bezeichnung, Fassung und Fundstelle
Gemeindeordnung	GO NRW	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.09.2012 (GV. NRW. S. 436)
Bekanntmachungsverordnung	BekanntmVO	Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 05.08.2009 (GV. NRW. S. 442, S. 481)
Baugesetzbuch	BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 31. August 2015 durch Artikel 118 der Zehnten Zuständigkeitsanpassungsverordnung (BGBl. I Nr. 35 vom 07.09.2015 S. 1474)
Baunutzungsverordnung	BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)1)
Planzeichenverordnung	PlanzV 90	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
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 20. Mai 2014 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Modernisierung des Verwaltungsverfahrensgesetzes und zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften (GV.NW. Nr. 14 vom 27.05.2014, S. 294)1)

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Plangebietsabgrenzung

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1NR.1 BauGB,§§1-15 BauNVO

Sondergebiet "Grossflächiger Lebensmitteleinzelhandel"

SO Sondergebiet i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO für einen Lebensmittelmarkt großfl. Lebensmittelhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.000 m²

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

GRZ 0,6 Grundflächenzahl

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstmmaß

Vollgeschosse II maximale Zahl der Vollgeschosse

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),
Die Errichtung einer Überdachung der Einkaufswagen ist neben den Stellplätzen in der nicht überbaubaren Grundstückfläche als Ausnahme zuslässig.

Nach § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche
1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen i.S.d .§ 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, grundsätzlich mitzurechnen.

Die Grundflächenzahl darf durch 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

4. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflußes

(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Gewässer hier:.
Unterhaltungsfläche/Böschung

Nachrichtliche Übernahme : Umgrenzung der vorläufig gesichterten Überschwemmungsgebiete (Stand Februar 2015).Bei baulichen Maßnahmen sind die Bestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz und § 113 Landeswassergesetz einzuhalten .

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

Flächen unter denen der Bergbau umgegangen ist

6. SONSTIGE DARSTELLUNGEN (PLANZEICHEN OHNE SATZUNGSCHARAKTER)

Flurgrenze

752 Flurstückgrenze mit Grenzpunkt u. Flstck.Nr.

Böschung

38 Bestandsgebäude mit Hausnummer

7. TEXTLICHE FESTETZUNGEN

Sortimentsliste für das Sondergebiet

Das Sortiment umfasst die folgenden Warengruppen gemäß Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978 (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden):

Kernsortiment Nahversorgung

WB-Nr.	*Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment*
- WB 00-10, 12-13,	*Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschließl.Milchprodukte,*
WB 960	*Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Tiernahrung)*
- WB 11	*Getränke*
- WB 15-18	*Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflege-mittel, Kosmetika*
- WB 66	*Nichtelektrische Haushaltswaren*

Verkaufsfläche des Kernsortiments insgesamt maximal (qm VK) 1.000 m², davon maximal 10 % der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Nebensortimente.

8. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB

Erhaltung Ahorn

Erhaltung von Bäumen
nachrichtliche Darstellung eines vorhendenen ortsbildeprägenden Ahornbaumes
Bei Fällung aus Sicherheitsaspekten oder nach Windwurf ist eine Ersatzpflanzung vorzusehen

9. Hinweise

Denkmalschutz

Denkmalwerte oberirdische oder unterirdische Anlagen sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wurde folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

1.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).

10.Örtliche Bauvorschriften (§ 86 (1) Landesbauordnung (Bau ONRW)

Zum gestalterischen Schutz der umgebenden Wohnbebauung und der Sicherheit der angrenzenden Landesstraße gelten folgende Bestimmungen:
1. Wechsellichtwerbungen sind unzulässig.
2. Die Werbeanlagen dürfen nicht über die Höhe der baulichen Anlagen hinausragen.Es wird darauf hingewiesen, dass Werbeanlagen bis zu einem Abstand von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der freien Strecke der Landesstraße L722 in jedem Fall der Zustimmung bzw. der Genehmigung der Straßenbaubehörde bedürfen.
3. Werbeanlagen über 1 m² bedürfen der Baugenehmigung

11.Sonstiges

Der Mutterboden im Bereich der Eingriffsflächen ist getrennt vom übrigen Erdaushub ortsnah zwischenzulagern und auf den unbebauten und unbefestigten Flächen wieder einzubauen.
Sonstiger Erdaushub ist nach Möglichkeit im Plangebiet für Geländeanpassungen zu verwenden; dies erscheint für den überwiegenden Teil dieser Bodenmassen gewährleistet. Die überschüssigen Mengen sind soweit keine andere ortsnahe Verwendungsmöglichkeit besteht, der nächstliegenden behördlich zugelassenen Erddeponie zuzuführen.
Zur Vermeidung von Verwechselungen sind bei den Schmutz- und Regenwasserkanälen und deren Hausanschlußleitungen unterschiedliche Materialien vorzusehen. Die Kanalanschlüsse sind vor dem Verfüllen der Anschlußgräben von der Gemeinde abzunehmen; die Abnahme ist zu bescheinigen.