A. Planzeichenerklärung

Inhalte der Nutzungsschablone

MU 1	
GRZ 0,8	GFZ 3,0
GH max. in m üNHN 279,50	
Bauweise	
o oberhalb 262,00 m üNHN a unterhalb 262,00 m üNHN	

Art der Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Maximale Höhe der Gebäude in Meter über NHN	
Bauweise	

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

Urbane Gebiete (MU)
(§ 6a BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ 3,0 — maximale Geschoßflächenzahl

GRZ 0,8 — maximale Grundflächenzahl

GH max in m üNHN
279,00 (MU 1)
277,00 (MU 2) — maximale Höhe baulicher Anlagen, Angabe in m üNHN

3. Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

Baugrenze für Bebauung ≤ 262m üNHN

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Bus — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Bushaltestelle

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fussgängerbereich, Fuß- und Radweg (F + R)

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung

Hauptwasserleitung unterirdisch

Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen. Hier Lärmschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB

Planzeichen ohne Normcharakter

TG — Tiefgarage

22 — Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

187 — Flurstücksnummer

Flurgrenze

B. Textliche Festsetzungen

1.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Urbane Gebiete (MU)
gemäß § 6a BauNVO

Zulässig sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO:
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.

Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO:
1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
2. Tankstellen.

In den Erdgeschossen der Gebäude ist eine Wohnnutzung **nicht zulässig**.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Urbanen Gebieten mit 0,8 festgesetzt. Diese darf nicht überschritten werden.

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der GRZ bis 1,0 im Untergeschoss für Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten zulässig.

Geschossflächenzahl (GFZ)
Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in den Urbanen Gebieten mit 3,0 festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen
Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) wird in den Urbanen Gebieten MU 1 auf maximal 279,5 m üNHN und in den Urbanen Gebieten MU 2 auf 277 m üNHN festgesetzt.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauweise
Die Bauweise in den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 ist vertikal gegliedert.
Offene Bauweise
Oberhalb einer Höhe von 262,0 m üNHN ist die offene Bauweise festgesetzt.
Abweichende Bauweise
Unterhalb einer Höhe von 262,0 m üNHN ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge des Gebäudekörpers darf 50 m überschreiten. Innerhalb der Baugrenzen darf ohne Abstandsflächen an die seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut werden.

Überbaubare Grundstücksflächen
Der Bebauungsplan setzt ober- und unterirdische Baugrenzen fest.

Ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenzen
Ab dem 1. Obergeschoss ist die Überschreitung der Baugrenzen für Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Von der ausnahmsweisen Überschreitung der Baufenster sind Fassaden an der Kölner Straße ausgenommen.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Für die nicht überbaubaren Grundstückflächen im Plangebiet ist § 8 Abs. 1 BauO NRW nicht anzuwenden.

Nebenanlagen
Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der Baufelder zulässig.

1.4 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Ortsmitte Neunkirchen“ wurde das *„Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung für ein Wohn- und Geschäftshaus „Ortsmitte Neunkirchen“ der Gemeinde Neunkirchen“. Pies (2022)* für den Geltungsbereich der 5. Änderung erstellt (siehe Anlage 1 zur Begründung). Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch werden Maßnahmen zum Schallschutz im Bebauungsplan festgesetzt.
Öffenbare Fenster
Zur Einhaltung der Vorgaben der TA-Lärm sind öffenbare Fenster von Wohnräumen nach DIN 4109 Teil 1 (2018) an Fassaden, an denen der Richtwert von 63 dB(A) für die Tageszeit überschritten wird, nicht zulässig. Hiervon kann abgewichen werden, wenn aufgrund von Abschirmungen durch das eiegne Gebäude Tagesbeurteilungspegel von weniger als 63 dB(A) vorliegen.
Lüftungssysteme
In Bereichen, in denen die Grenzwerte der 16.BImSchV zur Nachtzeit von > 54 dB(A) überschritten werden, sind Schlafräume mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten.
Außenwohnbereiche
Außenwohnbereiche sind nur dort zulässig, wo die Verkehrsgeräusch-immissionen die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 bzw. die Grenzwerte der 16.BImSchV einhalten. Hiervon kann abgewichen werden, wenn aufgrund von Abschirmungen durch das eigene Gebäude und Maßnahmen, wie Faltwandsysteme oder geschlossene Brüstungen, Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) vorliegen.
Passive Schallschutzmaßnahmen
Wie den Plänen als Anlage zum *„Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung für ein Wohn- und Geschäftshaus „Ortsmitte Neunkirchen“ der Gemeinde Neunkirchen“. Pies (2022)* zu entnehmen ist, liegen im Plangebietsbereich in den Baufeldern die Lärmpegelbereiche von IV (65 < dB(A) bis <= 70 dB(A)) bis V (70 < dB(A) bis <= 75 dB(A)) vor (siehe Anlagen 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.5, 8.6, 8.7, 8.8 *„Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung für ein Wohn- und Geschäftshaus „Ortsmitte Neunkirchen“ der Gemeinde Neunkirchen“. Pies (2022)).*

Von den in den o.g. Anlagen aufgeführten maßgeblichen Außenlärmpegeln kann gem. § 31 Abs.1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Sofern ausschließlich Lärmpegelbereiche vorliegen, ist der maßgebliche Außenlärmpegel La für die Berechnung festgelegt:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	≥ 80[a]
[a] Für maßgebliche Außenlärmpegel La > 80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen	

Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018 [6] einzuhalten.
Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels La gemäß der Lärmkarten als Anlagen zum "*Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung für ein Wohn- und Geschäftshaus „Ortsmitte Neunkirchen" der Gemeinde Neunkirchen“. Pies (2022)*) für die freie Schallausbreitung und der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) gemäß DIN 4109-1 mit:

R'w,ges = La - KRaumart
Dabei ist
La der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 (2018)
KRaumart = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
KRaumart = 30 dB für z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen
KRaumart = 35 dB für z.B. Büroräume
Mindestens einzuhalten sind:
R'w,ges = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
R'w,ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.
Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges > 50 sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Sofern diese Werte nicht schon durch die aktive Schallschutzmaßnahme, die Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z. B. Schallschutzfenster, Schallschutzfenster mit integrierter schallgedämmter Lüftungseinrichtung, vorgesetzte Glaserker, Glasfaltwände, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der DIN 4109 (Januar 2018) zu verwenden.
Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenflächen eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen gemäß der Landesbauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) Vorhaben von der Genehmigung freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/ Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 (Januar 2018) zu erbringen. Maßgebend ist die BauO NRW in ihrer zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlage gültigen Fassung.
Bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur dann wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben und die geforderte Luftschalldämmung durch zusätzliche Lüftungseinrichtungen / Rollladenkästen nicht verringert wird. Bei der Berechnung des Schalldämm-Maßes R'w,ges sind zur vorübergehenden Lüftung vorgesehene Einrichtungen (z.B. Lüftungsflügel und -klappen) im geschlossenen Zustand, zur dauerhaften Lüftung vorgesehene Einrichtungen (z.B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen, auch mit maschinellem Antrieb) im Betriebszustand zu berücksichtigen. Ein ausreichender Luftwechsel kann während der Tageszeit über die sogenannte „Stoßbelüftung“ oder indirekte Belüftung über Nebenräume sichergestellt werden.

2.0 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Aufgrund des § 7 der 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 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916); sowie des § 89 Absatz 1 Nr. 1 und 2 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b) gelten für den Änderungsbereich folgende örtliche Bauvorschriften:
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Der Geltungsbereich deckt sich mit dem räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Ortsmitte".
§ 2 Sachlicher Geltungsbereich
Diese Vorschriften gelten für alle baulichen Maßnahmen. Dazu gehören neben dem Neubau auch Modernisierungen, Umbauten und Erweiterungen bestehender baulicher Anlagen sowie die Anbringung von Werbeanlagen und Warenautomaten.
§ 3 Fassaden und Wandöffnungen
(1) Für die Fassadengestaltung sind als Hauptmaterial nur heller Putz oder putzähnliche Materialien in Weiß- bis Grautönen (RAL 9001, 9002, 9010, 7035 bis 7038, 7044 bis 7047, oder äquivalenten Farbtönen) zulässig. Zur Gliederung der Fassade können mit einem Flächenanteil von 50 % Putz oder putzähnliche Materialien in dunklen Grautönen (RAL 7015, 7016, 7021 und 7024, oder äquivalenten Farbtönen) oder andere Materialien (zum Beispiel Holz, Naturschiefer, Naturstein usw.) kombiniert werden. Das Material darf weder poliert noch geschliffen sein. Als weiteres untergeordnetes Material sind auch (vorbewittertes) Zink und Aluminium zulässig.
(2) Schaufenster sowie Laden- oder Hauseingänge dürfen nicht die gesamte Breite der Fassade einnehmen, sondern müssen durch Stützen, Pfeiler oder Mauerflächen untergliedert werden. Die Anordnung von Stützen, Pfeilern und Mauerflächen ist auf die Fassadengliederung der oberen Geschosse abzustimmen.
§ 4 Vordächer, Erker, Balkone und Loggien
(1) Horizontal auskragende Vordächer in Beton bzw. umlaufende Kragplatten sind nicht zulässig.
(2) Die maximale Auskragung beträgt von der Fassade gemessen 1,0 m, sofern straßenverkehrstechnische Erfordernisse diesem nicht entgegenstehen. Sie müssen aus der Gliederung der Gesamtfassade entwickelt werden. Bei der Ausbildung von Kolonnaden sind Vordächer grundsätzlich ausgeschlossen.
(3) Erker sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
(4) Balkone als Kragkonstruktionen sind nur in Verbindung mit Loggien ab dem 1. Obergeschoss zulässig.
(5) Brüstungselemente der Balkone sind als verzinkte oder in dunklen Grautönen (RAL 7015, 7016, 7021 und 7024, oder äquivalenten Farbtönen) angelegte Stahlkonstruktionen in vertikaler Anordnung auszubilden. Betonfertigteil-, vollflächige Glas- oder Kunststoffelemente sind als Balkonbrüstung unzulässig.
(6) Bewegliche Markisen sind nur im Erdgeschoss zulässig, sofern sie für eine Geschäftsnutzung erforderlich sind.
§ 5 Dächer, Dachaufbauten, Einschnitte
(1) Im Bereich MU1 sind für die Gebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 Grad bis zu 45 Grad zulässig. Im Bereich MU2 sind Pultdächer mit einer Neigung von von 10 Grad bis zu 15 Grad oder Flachdächer zulässig. Flachdächer und Pultdächer sind extensiv zu begrünen; die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
(2) Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude in allen Baugebieten sind nur mit grauen bis anthrazitfarbenen oder dunkelbraunen (nussbraun und dunkler) Dachmaterialien - Dachpfannen, Naturschiefer, Zink- oder Kupferblech - zulässig. Glasierte und glänzende Materialien sind nicht zulässig. Für untergeordnete Dachaufbauten sind darüber hinaus auch Glaseindeckungen zulässig.
(3) Dachgauben sind nur in der ersten Dachebene zulässig. Die Breite einer Einzelgaube ist in allen Baugebieten auf maximal 1/3 der gesamten Dachlänge des Gebäudes beschränkt. Gauben sind in ihrer Oberflächenfarbe dem Hauptdach anzupassen.
(4) Die Gaubenfront ist bis auf die notwendige Konstruktion mit einem Fenster auszustatten. Geschlossene Gaubenteile sind an der Front nicht zulässig. Die Bauweise der Gauben kann als Flach- oder Satteldachgaube erfolgen.
(5) Auf dem Dach angebrachte Photovoltaik- und Solarthermieanlagen müssen parallel zur Dachfläche angeordnet sein. Ein Aufständern der Anlagen auf Flachdächern ist bis zu einer Neigung von 10° zulässig. Ein Aufständern der Anlagen auf geneigten Dachflächen ist unzulässig.
(6) Dacheinschnitte sind nur in den von öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seiten zulässig. Die Gesamtlänge des einzelnen Dacheinschnittes darf die Hälfe (50%) der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.
§ 6 Werbeanlagen und Warenautomaten
(1) Werbeanlagen jeder Art und Größe sind genehmigungspflichtig. Ausgenommen sind Haus- und Büroschilder im Erdgeschossbereich, die flach an der Wand anliegen und eine Größe von 50 x 50 cm nicht überschreiten.
(2) Werbeanlagen müssen sich in das Erscheinungsbild der Fassade einfügen. Sie sind an der Stätte der Leistung pro Firma/Ladenlokal maximal ein Mal pro Fassadenseite zulässig.
(3) Werbeanlagen sind horizontal in Form von Schildern, Zeichen oder Einzelbuchstaben flach auf der Fassade anzubringen. Sie dürfen maximal 20 cm aus der Fassade hervorstehen und sind so zu gestalten, dass sie nur frontal zum Gebäude, nicht aber seitlich in der Straßenflucht lesbar sind. Schilder, Zeichen und Einzelbuchstaben sind nur bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Grelle Farben oder Signalfarben sind grundsätzlich unzulässig. Werbebänder und Kastenkörper sind unzulässig.
(4) Werbeanlagen dürfen nur in der Erdgeschossebene angeordnet werden. Diese schließt den Brüstungsbereich zwischen Oberkante Schaufensteranlage und Oberkante des Fußbodens des 1. Obergeschosses mit ein. Wesentliche Bauglieder wie Gesimse, Pfeiler und horizontale Gliederungselemente dürfen nicht verdeckt oder überschnitten werden. Bei der Verwendung von Vordächern dürfen Werbeanlagen nicht unterhalb der Vordächer angeordnet werden.
(5) Ausleger und sich bewegende Konstruktionen sind bei einer maximalen Auskragung von 1,00 m zulässig, sofern straßenverkehrstechnische Erfordernisse diesem nicht entgegenstehen. Die Größe eines Auslegers wird auf 1,00 m² beschränkt.
(6) Werbeanlagen können selbstleuchtend sein oder angestrahlt werden. Lichtelemente und Lampen dürfen nicht auf öffentliche Flächen strahlen (z.B. Werbung mit Beamer auf Gehwegen durch die Schaufensteranlage). Wechselndes oder bewegtes Licht ist generell unzulässig.
(7) Bei Schaufensterwerbung darf die Durchsichtigkeit von Schaufenstern nicht durch Verspiegelung, Einfärbung, Farbauftragung, Folienbeklebung usw. beeinträchtigt werden. Nicht ständige Beschriftungen und Plakatierungen der Schaufensterscheiben sind hiervon ausgenommen.
(8) Das Anbringen von Warenautomaten und Schaukästen auf den Gebäudefassaden und auf Einfriedigungsmauern ist unzulässig. Sie dürfen lediglich in Wandnischen oder zurückspringenden Gebäudeteilen angeordnet werden und sind maximal einmal pro Gebäude zulässig. Schaukästen sind nur bis zu einer Größe von 1,0 m² zulässig
§ 7 Einfriedigungen
Einfriedigungen jeglicher Art sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Ausgenommen davon sind Absturzsicherungen. Die Einfahrten von Tiefgaragen sind von den vorgenannten Festsetzungen ausgenommen.
§ 8 Abfallbehälter
Die Standplätze für Abfallgefäße sind so zu gestalten, dass sie durch eine dreiseitige Umgrenzung von den Straßenverkehrsflächen und vom öffentlichen Raum her nicht direkt eingesehen werden können. Zulässig sind Hecken- oder Strauchpflanzen, Rankzäune oder eine Mauer im Material des Hauptbaukörpers.
§ 9 Nebenanlagen
Pro Gebäude ist nur eine Satellitenanlage zulässig. Die Satellitenschüssel darf Gebäude- und Dachkanten nicht überragen und muss im Farbton auf den Hintergrund abgestimmt werden. Sie sind an Fassaden sowie Balkonen und Loggien grundsätzlich unzulässig.
§ 10 Ausnahmen
Von diesen Bauvorschriften können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Abweichung die architektonische Qualität des Einzelbauwerks und das Erscheinungsbild des Ortsbildes nicht mindert und aus Sicht sonstiger öffentlicher Belange (z.B. Umweltschutz, Sicherheit, gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse) keine Bedenken bestehen.
§ 11 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können nach § 86 Absatz 1 Nr. 22 BauO NW mit einem Bußgeld geahndet werden.



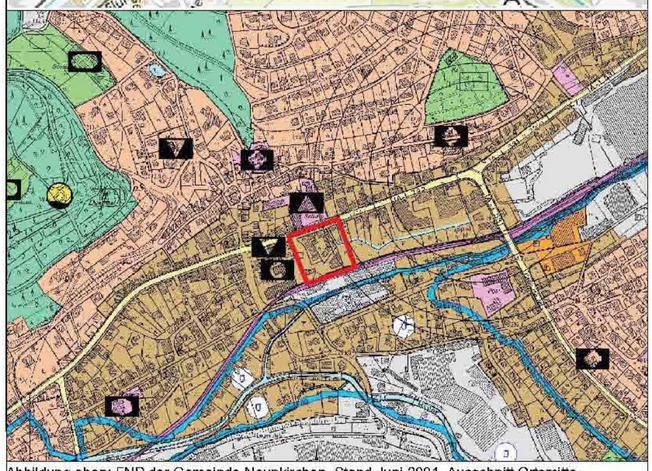


Abbildung oben: FNP der Gemeinde Neunkirchen, Stand Juni 2001, Ausschnitt Ortsmitte mit Umgrenzung Geltungsbereich 5. Änderung des B-Plans Nr. 18 "Ortsmitte Neunkirchen"

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 476), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV), Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), die zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), die zuletzt durch das Gesetz vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086) geändert worden ist

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. 1994 S. 666), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW S. 490) geändert worden ist

C. Hinweise

Altlasten
Über eine Belastung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen, die gemäß § 9 Absatz 5 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen wären, liegen weder konkrete Erkenntnisse noch Verdachtsmomente vor. Dies hat die Beteiligung der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises bestätigt. Dort liegen auch keine Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen, Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen für das Plangebiet vor. Auf den Runderlass „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ wird hingewiesen. Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Untere Bodenschutzbehörde Kreis Siegen-Wittgenstein (Telefon: 0271/333-2014, Fax: 0271/333-292060) zu informieren.

Artenschutz
Vor dem Hintergrund des fortschreitenden Verlustes von Insektenbeständen und -arten sowie des zum 01. März 2022 in Kraft getretenen Insektenschutzgesetzes (Novellierung des BNatSchG u.a. durch Hinzunahme des neuen § 41a), wird auf den „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ des Bundesamtes für Naturschutz (BfN-Skript Nr. 543) hingewiesen.
Durch die mit der Planänderung einhergehenden Baumaßnahmen darf nicht gegen die im BNatSchG formulierten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, welche u.a. für alle europäischen geschützten Tierarten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogel- und Fledermausarten sowie einige andere Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien). Nach § 44 (1) BNatSchG ist es demnach u.a. verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sieerheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften nach BNatSchG.
Daher ist vor allen Arbeiten zu überprüfen, ob Tiere der o.g. Arten betroffen sind. Während der Abrissarbeiten muss eine fachkundige Person vor Ort oder kurzfristig erreichbar sein.

Bauauflagen / Baustelleneinrichtung
Bei der Realisierung von Vorhaben im Plangebiet sind die „Auflagen für Baumaßnahmen im Bereich von Gleisanlagen der KSW Kreisbahn Siegen-Wittgenstein GmbH“ zu beachten. Insbesondere zur Gefahrenabwehr ist der parallel zur Freien Grunder Eisenbahn vorgesehene Fuß- und Radweg durch geeignete bauliche Maßnahmen dauerhaft einzufrieden. Die vollständigen Bauauflagen der KSW Kreisbahn Siegen-Wittgenstein sind der Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Ortsmitte Neunkirchen" als Anlage 3 beigefügt.

Bodendenkmäler
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 Gemeinde Neunkirchen als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Brandschutz
Aus brandschutzrechtlicher Sicht ist für die geplante Bebauung im Gebiet ein Löschwasserbedarf von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m zugrunde zu legen.

Kampfmittelrückstände
Sollten bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und als örtliche Ordnungsbehörde die Gemeinde Neunkirchen, Fachbereich 2 Ordnung / Bürgerdienste (Telefon: 02735/767-203, Fax: 02735/76765-302) und / oder die Bezirksregierung Arnsberg – Staatlicher Kampfmittel- räumdienst – (Tel. 02931/82-3880, Fax 02331/69270) zu verständigen.

Klimaschutz / Klimafolgenanpassung
Hinsichtlich des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung sind die Empfehlungen aus Kap. 10. der Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsmitte Neunkirchen" zu berücksichtigen.

Niederschlagswasser
Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser oder Oberflächenflächengewässer) bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Ausgenommen hiervon bleibt die Einleitung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone, soweit für die Versickerung keine technischen Hilfsmittel wie beispielsweise Mulden oder Rigolen verwendet werden. Die Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis fällt in die Zuständigkeit der unteren Wasserbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird darauf hingewiesen, dass gemäß Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Energie und Verkehr und des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport v. 13.09.2000 (MBL. NRW. S. 1283, ber. MBL.2001 S.457) zu berücksichtigen ist, dass Lichtemissionen hinsichtlich Aufhellung und Blendwirkungen an der nächsten Wohnbebauung nicht zu Überschreitungen führen. Diesbezüglich sind auch die Hinweise des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) über die schädliche Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere – insbesondere auf Vögel und Insekten – und Vorschläge zu deren Minderung v. 16.11.2000 (Anlage zu dem Erlass v. 13.09.2000) zu beachten.

D. Nachrichtliche Übernahmen

Wasserleitung
Im Plangebiet verläuft eine Hauptwasserleitung und ein Abwasserverbandssammler. Eine Überbauung der Leitung ist nur in Absprache mit dem Versorgungsträger möglich.