Der Rat der Gemeinde Neunkirchen hat in seiner Sitzung am 27. April 2005 diesen

Bebauungsplan gemäß § 10 des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen sind:

Gemeindeordnung	§§ 4 und 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666 / SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV NW S. 2023)
Baugesetzbuch	§§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 15.12.1997 (BGBl. 1998 I S. 292), ber. am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
Baunutzungsverordnung	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)
Planzeichenverordnung	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO)

GI — **Industriegebiet**

(1) Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.
(2) Zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschafts-personen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(4.) Unzulässig sind:
Vergnügungsstätten und grossflächige Einzelhandelsbetriebe

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)

0,7 — GRUNDFLÄCHENZAHL

9,0 — BAUMASSENZAHL

Die Max. Höhe der baulichen Anlagen ist auf 12,00 m, gemessen an der natürlichen Geländeoberkante des zu überbauenden Baugrundstückes, begrenzt.
Nach § 19(4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche
1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, grundsätzlich mitzurechnen.

Die Grundflächenzahl darf 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

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Gebäude oder Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist in geringfügigem Ausmaß zulässig.-

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO als Ausnahme zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z.B.Garagen, überdachte Stellplätze, kleine Abstellräume), oder zugelassen werden können.

Entlang der Gewässer sind auf einem Streifen von min. 3 m Breite bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1BauONW unzulässig.

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

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

BEREICH OHNE EIN-UND AUSFAHRT

SICHTFELDER
Der Bereich der Sichtfelder ist von jeglichen Sichthindernissen über 0,60m Höhe gemessen ab OK Fahrbahnrand, freizuhalten

5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 UND ABS. 6 BAUGB)

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

PRIVATE WALDFLÄCHEN

NATURSCHUTGEBIET; NACHRICHTLICH ÜBERNOMMEN

6. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 ABS.1 NR.16 UND ABS.6 BAUGB)

OW — Schutzgebeit für Oberflächengewässer

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS.1 NR.20, 25 UND ABS.6 BAUGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 ABS.1 NR. 25 BUCHSTABE A) UND ABS. 6 BAUGB)

1. Ökologische Aufwertung des Eichen(-misch)-Niederwaldes im nordwestlichen Teil der Fläche Nr. 6 im Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes (= Soll-Plan/-Zustand),
dort auf ca. 600 von hier insgesamt ca. 3.050 qm

In diesem etwa 600 qm großen abgegrenzten Areal gelten folgende textliche Festsetzungen:

Pflanzung und Verwendung standortgemäßer und standortheimischer Gehölze, Bäume (als junge Heister, Anfangshöhe 150-200 cm), im 4 m Pflanzabstand sowie Sträucher (2-3 x verpflanzt, Anfangshöhe 60/80 cm oder 80/100 cm), im 2 m Pflanz-abstand zueinander.

Es werden zur Vergrößerung der Artenvielfalt und Abstufung des Eichen(-misch)-Niederwaldes insbesondere die für einen ehemaligen Hauberg typischen standortheimischen Laubgehölze wie in der folgenden Auflistung zur Bepflanzung Verwen-dung finden.

Die Artenauswahl bei den Bäumen bestimmt sich mehr oder weniger gleichmäßig verteilt, aus der folgenden Artenliste (4 Arten):

Junge Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-200 cm groß:

Hänge-, Sand-Birke (Betula pendula)
Trauben-Eiche (Quercus petraea)
Zitter-Pappel, Espe, Aspe (Populus tremula)
Eberesche, Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

Die Artenauswahl bei den Sträuchern bestimmt sich mehr oder weniger gleichmäßig verteilt, aus der folgenden Artenliste (4 Arten):

Sträucher, 2-3 x verpflanzt, 60-100 (60/80 oder 80/100) cm groß:

Faulbaum (Rhamnus frangula, Frangula alnus)
Weißdorn (Crataegus monogyna oder laevigata)
Schlehe (Prunus spinosa)
Hasel (Corylus avellana)

2. Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher, Hecken) (siehe Fläche Nr. 8 im Soll-Plan/-Zustand), auf ca. 1.950 qm (Neuanpflanzungen bzw. Erweiterungsflächen) (von insgesamt 12.365 qm)

In diesem etwa 1.950 qm großen abgegrenzten Areal, den neu hinzukommenden Gehölzstreifen, gelten folgende textliche Festsetzungen:

Pflanzung und Verwendung standortgemäßer und standortheimischer Gehölze, Bäume (Junge Heister, Anfangshöhe 150-200 cm) im 6-8 m Pflanzabstand zueinander sowie Sträucher (2-3 x verpflanzt, Anfangshöhe 60/80 oder 80/100), im 2 m Pflanzabstand zueinander, ggf. in aufgelockerten Strauchgruppen.

Die Artenauswahl bei den Bäumen bestimmt sich mehr oder weniger gleichmäßig verteilt, aus der folgenden Artenliste (12 Arten zur Auswahl):

Junge Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-200 cm groß:

Stiel-Eiche (Quercus robur)
Trauben-Eiche (Quercus petraea)
Hänge-, Sand-Birke (Betual pendula)
Sal-Weide (Salix caprea)
Zitter-Pappel, Aspe, Espe (Populus tremula)
Buche (Fagus sylvatica)
Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
Winter-Linde (Tilia cordata)
Berg-Ahorn (Acer pseudo-platanus)
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Vogelkirsche (Prunus avium)

Die Artenauswahl bei den Sträuchern bestimmt sich mehr oder weniger gleichmäßig verteilt, aus der folgenden Artenliste (14 Arten zur Auswahl):

Sträucher, 2-3 x verpflanzt, 60-100 (60/80 oder 80/100) cm groß:

Roter Holunder (Sambucus racemosa)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Schlehe (Prunus spinosa)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Weißdorn (Crataegus monogyna oder laevigata)
Hasel (Corylus avellana)
Hundsrose (Rosa canina)
Filzrose (Rosa tomentosa)
Weinrose (Rosa rubiginosa)
(Roter) Hartriegel (Cornus sanguinea)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN mit BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN; SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 ABS.1 NR. 25 BUCHSTABE B) UND ABS. 6 BAUGB)

Für die folgenden abgegrenzten Areale (Biotope, Pflanzengesellschaften) gelten die im folgenden aufgeführten textlichen Festsetzungen:

a. Brache, älter als 15 Jahre
(siehe Fläche Nr. 5 im Soll-Plan/-Zustand), auf ca. 1.270 qm

b. Eichen-Niederwald
(siehe Fläche-Nr. 6 im Soll-Plan/Zustand), auf ca. 3.500 qm

c. Naturfremde bis nur geringfügig verbaute Fließ- / namenloses Gewässer und Stillgewässer / Teich
(siehe Fläche-Nr. 7 im Soll-Plan/- Zustand), auf ca. 275 qm

d. Bäume, Hecken, Sträucher
(Fläche Nr. 8 im Soll-Zustand), auf ca. 10.415 qm

Textliche Festsetzungen:
Es handelt sich um die Umgrenzung/Abgrenzung von Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und/oder sonstigen Bepflanzungen.
Für die umgrenzten Bereiche wird der Erhalt der vorhandenen Laubbäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Bei notwendig werdenden Ersatzpflanzungen, z. B. durch Absterben eines Baumes, sind standortgerechte, einheimische Gehölze aus der bekannten und der Gemeindeverwaltung Neunkirchen vorliegenden Gesamtliste der in unserer Region als standortgerecht und einheimisch geltenden Bäume und Sträucher, passend zum jeweiligen Biotoptyp, zu verwenden.

8. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§5 Abs.4, §9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

T — UMFORMERSTATIONEN

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

m.Geh-,Fahr-und Leitungsrechten z.belastende Flächen

Flächen unter denen der Bergbau umgeht
Im gesamten Plangebiet hat Bergbau stattgefunden (nachrichtlich übernommen)
Bei Bauvorhaben sind Unter suchungen des Baugrundes auf evtl.Bauschäden vorzunehmen

BEBAUUNGSFREI ZU HALTENDE SCHUTZFLÄCHEN (§9Abs. 1Nr.10)
Diese Fläche soll für eine spätere Nutzung als Radweg von jeglicher Bebauung freigehalten werden

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES
(Z.B. § 1 ABS. 4, § 16 ABS. 5 BAUNVO)

10. SONSTIGE DARSTELLUNGEN (ZEICHENERKLÄRUNG OHNE SATZUNGSCHARAKTER)

GRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEIN (BESTAND)

z.B. 281 — FLURSTÜCKSNUNMMERN

BÖSCHUNG

HECKE

2 — BESTANDSGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER

Kanaldeckel

Gully

W — Wasserschieber

Hydrant

Mast

Schild

einzeln stehender Nadelbaum

Nadelwald

Laubwald

Mauer

Zaun

St. Mdl. — Stollen Mundloch

304.28 — Geländehöhe

296 — Höhenlinie

Böschung

SONSTIGE HINWEISE

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfundamente aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden

2. 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).

Zwischen dem Stollenmundloch im südlichen Planbereich (im Bereich des vorhandenen Weges und dem offenen Fließgewässer verläuft eine verrohrte Stollenentwässerung. Diese ist bei Vorhaben zu berücksichtigen.