PRÄAMBEL

Aufgrund der Paragr. 4 und 7 der Gemeindeordnung für das Land NordrheinWestfalen (GO NW) vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666, SGV NW 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung, der §§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997. (BGBl. I S. 2141),zuletzt geändert am 15.12.1997 (BGBl. 1998 I S. 292) in der zur Zeit gültigen Fassung in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung und den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 (1)Landesbau- ordung (BauO NRW) in der Neufassung vom 01.06.00 (GV NRW S. 256, zuletzt geändert am 9.5.2000 GV. NRW. s.439), hat der Rat der Gemeinde in der Sitzung am 13.11.02 diesen Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (NACH BAUGB UND BAUNVO)

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, §§1–15 BAUNVO.) hier incl. farbiger Darstellung der jeweils überbaubaren Grundstückfläche

GE Gewerbegebiet

zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die unter die Abstandsklassen VII (lfd Nr. 192 bis 212) der Abstandsliste 1998 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 02.04.1998 (SMBl.NW. 183) fallen,

2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO.)

0.4 Grundflächenzahl

(1.2) Geschossflächenzahl

Die Max. Höhe der baulichen Anlagen ist auf 12,00 m, gemessen an der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche, 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 13 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 u. 23 BauNVO.)

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

bebauungsfrei zu haltende Schutzflächen (9 Abs. 1 Nr. 10) Diese Fläche soll für eine spätere Nutzung als Radweg und im Einfahrtbereich als Sichtfläche, von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Der Bereich der Sichtfläche ist von jeglichen Sichthindernissen über 0,60 m Höhe gemessen ab OK Fahrbahnand, freizuhalten

Im gesamten Planbereich ist Bergbau umgegangen (nachrichtlich übernommen). Bei Bauvorhaben sind Untersuchungen des Baugrundes auf evtl. Bergschäden vorzunehmen.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4,11 und Abs. 6 BauGB)

4. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON, NATUR UND LANDSCHAFT

private Grünfläche

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Auf den Baugrundstücken ist als Ausgleich für die bauliche Nutzung der Anteil, der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchen, und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist, mit standortgerechter und heimischer Vegetation wie folgt fachgerecht zu bepflanzen:

Fläche Nr 1.

Naturnahe Waldrandgestaltung (= naturnahe Landschaftshecke), gestuft, mit Krautsaum auf ca. 570 qm

In diesem etwa 570 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 Pflanzabstand zueinander.

Der eigentlich anzulegende Waldmantel bzw. Waldrandbereich weist eine Breite von 2 – 6 m (im Schnitt 4,0 m) auf.

Im folgenden sind die Waldstandorte und Waldgesellschaften bzw. Landschaftselemente aufgeführt, welche für diese Ausgleichsmaßnahme geeignet erscheinen:

Solitärbäume und –sträucher in Wacholderheiden, an Böschungen und Feldwegen

Bäume:
- Rotbuche (Hutebuchen)
- Traubeneiche
- Stieleiche
- Sandbirke
- Eberesche
- Hainbuche
- Kiefer
- Espe

Sträucher:
- Wacholder
- Weißdorn
- Hundrose
- Filzrose
- Faulbaum
- Schlehe
- Salweide
- Preiselbeere
- Heidekraut
- Färberginster
- Deutscher Ginster
- Heidelbeere

Waldränder trockener, sonnenexponierter, felsiger Standorte. Wuchsorte des bodensauren Traubeneichenwaldes

Bäume:
- Traubeneiche
- Stieleiche
- Hainbuche
- Kiefer
- Vogelkirsche
- Mehlbeere
- Sandbirke

Sträucher:
- Wacholder
- Weißdorn
- Besenginster
- Hasel
- Hundsrose
- Brombeere
- Heidekraut
- Gemeine Felsenmispel

Der naturnahe Waldrand besteht aus den o. a. Gehölzgesellschaften naturnaher Waldränder und Hecken. Die Arten werden aus der o. a. Pflanzliste ausgewählt. Die Anzahl der Pflanzen ergibt sich aus den vorgegebenen Pflanzabständen für die Bäume und Sträucher und der Gestaltung und der vorgegebenen Größe des Krautsaumes sowie der insgesamt zur Verfügung stehenden Fläche.

Krautsaum

Der Krautsaum wird als schmaler Streifen zwischen dem eigentlichen zu gestaltenden Waldrand mit den Gehölzen und dem sich unmittelbar südlich anschließenden eigentlichen Gewerbegebiet freigehalten / belassen bzw. angelegt. Die Säume bestehen aus Kräutern und Gräsern. Der Krautsaum ist im Grunde derzeit bereits vorhanden (über die derzeit vorhandene offenen Waldrand bzw. Straßenböschung, z. T. Kahlschlagfläche), so daß man diesen ca. 1 (2) m breiten Streifen im Grunde der natürlichen Sukzession überlassen kann.

Fläche Nr. 2.: Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher, Hecken) auf ca. 290 qm

Für den umgrenzten Bereich 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 den folgenden Pflanzlisten zu verwenden.

In diesem etwa 290 qm großen abgegrenzten Areal, dem 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 gleich mäßig verteilt, aus der folgenden Artenliste (9 Arten zur Auswahl):

Stiel-Eiche
Trauben-Eiche
Buche
Sommer-Linde
Winter-Linde
Berg-Ahorn
Spitz-Ahorn
Eberesche
Vogelkirsche

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

Roter Holunder
Schwarzer Holunder
Schlehe
Faulbaum
Weißdorn
Hasel
Hundsrose
Filzrose
Weinrose
(Roter) Hartriegel
Heckenkirsche
Kreuzdorn
Alpen-Johannisbeere
Gemeiner Schneeball

Fläche Nr. 3:

Baumallee auf ca. 10 (Baumscheiben) bzw. 300 (späterer Kronentraufbereich) qm

Pflanzung und Verwendung 10 standortgemäßer und standortheimischer Bäume (Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm), im 10 m Pflanzabstand zueinander.

Arten:	/	Stückzahl:
– Esche		3
– Winter- oder Sommer-Linde		2
– Spitz-Ahorn (Acer platanoides)		2
– Eberesche, Vogelbeere (Sorbus aucuparia)		3

Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Für die folgenden 3 abgegrenzten Areale (Biotope, Pflanzengesellschaften) gelten jeweils die im folgenden aufgeführten textlichen Festsetzungen:

1. Brache, älter als 15 Jahre auf ca. 595 qm

2. Standortheimischer Laubwald/Eichenmischwald auf ca. 670 qm

3. Bäume, Hecken, Sträucher auf ca. 125 qm

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.

5. Verkehr

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

6. SONSTIGE DARSTELLUNGEN (ZEICHENERKLÄRUNG OHNE SATZUNGSCHARAKTER)

Begrenzungslinie eines Gebäudes Begrenzungslinie eines unterirdischen Gebäudes

Wohn- oder öffentliches Gebäude(allg.),

Gewerbe

Flurstück und abgemarkter Grenzpunkt

Freistehende vorhandene Böschungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Örtliche Bauvorschriften nach Parag. 86 (1) Landesbauordung (BauO NRW)

1. Wechsellichtwerbungen sind unzulässig.

2. Die Werbeanlagen dürfen nicht über die Höhe der baulichen Anlagen hinausragen.

Sonstige Hinweise

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. 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 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Alle festgesetzten Pflanzmaßnahmen mit standortgerechter und heimischer Vegetation sind fachgerecht auszuführen. Die Vegetation ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.