LANZEICHENERLÄUTERUNG

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

GE — eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BAUNVO)

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

0,8 Grundflächenzahl

9,0 Baumassenzahl

Anstelle einer Festlegung von Vollgeschossen wird eine maximale
Bauhöhe gestuft von 282 m über NN bis 292,50 m üNN (Meeresspiegel) festgesetzt.

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 Geländeoberfäche, 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 überschreiten.

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)

BAUGRENZE

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gefaßt. Die übrigen Flächen werden als „Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern" ausgewiesen. Eine Über-baubarkeit wird damit ausgeschlossen. Eine Ausnahme gilt für die Bereiche entlang der Ver-kehrsflächen. Hier müssen Flächen für die Erschließung der entstehenden Gewerbebetriebe und die dazu ggf. notwendigen Nebenanlagen zugelassen werden, die mit den vorgesehenen Pflanzmaßnahmen vereinbar sind.

4. VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
inkl.Fußwegdarstellung

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

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

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
Nachrichtlich aus dem wsserrechtlichen Verfahren übernommen

WASSERFLÄCHE

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)

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)

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

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)

9. SONSTIGE DARSTELLUNGEN (ZEICHENERKLÄRUNG OHNE SATZUNGSCHARAKTER)

VORSCHLAG FÜR GRUNDSTÜCKSGRENZEN (PLANUNG)

GRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEIN (BESTAND)

0 270.629 Höhe über NN

z.B. 281 FLURSTÜCKSNUNMMERN

BÖSCHUNG

HECKE

BESTANDSGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zu 1.und 2. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB

Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung erfolgt für GE1 bis GE3 eine Gliederung der

Nutzung gemäß der Abstandsliste (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) Anlage 1 AbstErl(Verwaltungsvorschrift) - Landesrecht Nordrhein-Westfalen **Abstandsliste 2007**) in der Anlage 1 zum RdErl v. 6.6.2007 nachfolgend Abstandsliste 2007 genannt

GE 1 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Gewerbegebiete, die das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:
1. Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude.
2. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Sonstige Gewerbebetriebe,
4. Lagerhäuser, Lagerplätze sowie öffentliche Betriebe
5. Tankstellen,
6. Anlagen für sportliche Zwecke

Unzulässig sind:

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

GE 2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

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

Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung erfolgt eine Gliederung der Nutzung gemäß der Abstandsliste 2007 zum Rd.Erl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft. (Siehe **Anlage B**)

Im GE 2-Gebiet sind Betriebsarten der Abstandsklasse I-VI (lfd.Nr. 1 bis 199) der Abstandsliste 2007 unzulässsig.

Ausnahmsweise sind nach § 31 Abs. 1 BauGB, Betriebsarten der Abstandsklasse 6 (lfd. Nr. 161 bis 199) der Abstandsliste 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig, wenn die von Ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt sind, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten

GE 3, GE 4 , GE 5 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

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

Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung erfolgt eine Gliederung der Nutzung gemäß der Abstandsliste 2007 zum Rd.Erl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW vom 06.06.2007.

Im GE 3 Gebiet sind Betriebsarten der Abstandsklassen I bis V (lfd. Nr. 1 bis 160) der Abstandsliste 2007 zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW und Anlagen mit ähnlichem ähnlichem Emissionsgrad unzulässig. Ausnahmsweise sind nach § 31 Abs.1 Baugesetzbuch, Betriebsarten der Abstandsklasse V (lfd. Nr.81 bis 160) der Abstandsliste 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt sind, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

Zum Schutz der beanchbarten Bebauung wurden, entsprechend der DIN 45691 "Geräuschkontingentierung", Dezember 2006, folgende textlichen Festsetzungen getroffen :

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06. 00 - 22. 00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Tabelle 1: Ausweisung der Emissionskontingente LEK, Tag und Nacht

Teilflächen	*LEK, tags*	*LEK, nachts*
GE- 1	*48*	31
GE-2	*55*	*39*
GE-3	*57*	*44*
GE-4	*60*	*43*
GE-5	*60*	*48*

Alle Werte in dB(A)

Anmerkung:
Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte außerhalb der Gewerbegebietsfläche des Bebauungsplanes wird hierdurch nicht berührt.

zu 7. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 47 "Am Wildenbach" und für den hochwasserfreien Ausbau des Wildenbaches (§ 31 WHG), zugleich für die erteilte Zulassung auf Ausnahme vom Verbot der Zerstörung eines gem. § 62 LG NW gesetzlich geschützten Biotops im Bebauungsplangebiet
hier: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

I.Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 ABS.1 NR. 25 BUCHSTABE A) UND ABS. 6 BAUGB)
a.Herstellung einer Retentionsfläche, Schaffung eines Retentionsraumes.

Entwicklung zu Rieden, Röhrichten, Auwald (Maßnahme gem. Verfahren nach § 31 WHG)

Im Bereich des jetzigen Nass- und Feuchtgrünlandes, ist entlang und unmittelbar südöstlich des Wildenbaches, auf etwa einem Drittel der gesetzlich geschützten Fläche in einer mittleren Breite von ca. 20 m und auf ca. 340 m Länge die Abtragung des Geländes bis auf knapp oberhalb, ca. 10 cm - 20 cm, der mittleren Niedrigwasserlinie bzw. des Niedrig-Wasserstandes des sich nördlich anschließenden Wildenbaches vorgesehen. Dies dient der Schaffung einer Senke, einer Retentionsfläche für die Ausbreitungsmöglichkeit nicht nur bei Hochwasserständen (Retentionsraum für das Wasser) sondern auch für die Schaffung idealer und gegenüber der derzeitigen Nasswiese noch besseren Voraussetzung für die Entstehung von, Entwicklung zu Rieden, Röhrichten, Auwald, an gleicher Stätte. Durch Wiederverwendung des Oberbodens (Pflanzbodens) aus dem derzeitigen Schutzbiotop und erfolgenden Initialpflanzungen soll die Renaturierung in Richtung eines erneuten und im fortgeschrittenen Stadium ökologisch wertvollen Biotops forciert werden.

b.Natürliche Entwicklung zu einem Gehölzstreifen (Bäume, Hecken, Sträucher) in den Böschungen der Aufschüttungen, Abgrabungen (Randbereiche der Gewerbefläche) über Sukzession

Gesamtgröße: ca. 15.260 qm

Im Zuge der Herstellung der gewerblich genutzten Bereiche (Lager- bzw. Stellplatzflächen) werden aufgrund der Topographie des jetzigen Geländes über erforderliche Aufschüttungen und Abgrabungen Böschungen entstehen. Über Sukzession wird sich im Laufe der Jahre der o. a. Zustand eines Gehölzstreifens einstellen.

II.Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 ABS.1 NR. 25 BUCHSTABE B) UND ABS. 6 BAUGB)

Standortheimischer Laubwald

Gesamtgröße: ca. 8.860 qm

Der am Südostrand des Untersuchungsraumes bzw. Bebauungsplanes verlaufende standortheimische Laubwald bleibt in reduzierter Form als Biotop erhalten (wird gesichert).

Nähere Einzelheiten sind den detailliert dargestellten **textlichen Festsetzungen** zu den geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes zu entnehmen, welche dem Umweltbericht als Anlage beigefügt sind.

Das verbleibende Ausgleichsdefizit von 289.056 Ökopunkten wird durch die Erlangung von Ökopunkten beglichen. Weitere Ausführungen und Zuordnung dazu in der Begründung Kapitel 6.6 und dem Umweltbericht

III. HINWEISE

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).

2. Der Mutterboden im Bereich der Eingriffsflächen ist getrennt vom übrigen Erdaushub ortsnah zwischenzulagern und auf den unbebauten und unbefestigten Flächen wieder einzubauen.

   Die Abfallbeseitigung ist nach Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz sowie dem Abfallgesetz des Landes Nordrhein- Westfalen durchzuführen.
   Die Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial hat Vorrang vor der Entsorgung, d. h. ein Massenausgleich ist anzustreben. Sollte dennoch überschüssiger Bodenaushub anfallen, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

   Im übrigen sind die Grundsätze des Abfallwirtschaftsgesetzes zu beachten

3. 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.

   Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt der Gemeinde Neunkirchen. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt über ein Trennsystem.

   Aus abwasserwirtschaftlicher Sicht ist grundsätzlich zu beachten, dass bei der Niederschlags-wasserbeseitigung § 51 a LWG Berücksichtigung findet.
   Danach ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer , in diesem Falle den Wildenbach, einzuleiten.
   Es ist zu berücksichtigen, dass eine Erlaubnis nach §7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zur Einleitung in den Wildenbach ggfls. nur dann erteilt werden kann, wenn zum Gewässerschutz und zur Erhaltung eines naturnahen Wasserabflusses im Gewässer direktabfluss-verhindernde Maßnahmen(z.B. Rückhaltung durch Dachbegrünung oder Drosselung) erfolgen. Diese sind bei Bauantragstellung darzulegen.

Örtliche Bauvorschriften §86 (1) Landesbauordnung (BauO NW)

1. Wechsellichtwerbungen sind unzulässig.
2. Die Werbeanlagen dürfen nicht über die Höhe der baulichen Anlagen hinausragen.

Diese in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen sollen dazu beitragen, dass sich die Werbeanlagen in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.