Präambel

Aufgrund der Paragr.4 und 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (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 05.09.01 diesen Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

I. FESTSETZUNGEN NACH 9 (1),(2) UND (7) BAUGB. WEITERE TEXTL.FESTSETZUNGEN. ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN WERDEN UNTER "TEXTLICHE FESTSETZUNGEN" NACH 9 BAUGB GETROFFEN.



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen gelten ebenfalls als 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

Gewerbegebiet

GE 1 Eingeschränktes 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,

3. Tankstellen,

4. Anlagen für sportliche Zwecke.

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 und Betriebsarten der Abstandsklassen I -VI (lfd. Nr. 1 bis 191) der Abstandsliste 1998 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 02.04.1998 (SMBl.NW 183)und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad. Ausgenommen wird die Nr.144 aus der Abstandsklasse V Presswerke.

GE 2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

zulässig sind: 1. Gewerbebetriebe , Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die unter die Abstandsklassen VI und VII (lfd Nr. 154 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,

3. Tankstellen,

4. Anlagen für sportliche Zwecke.

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 und Betriebsarten der Abstandsklassen I bis V (lfd Nr. 1 bis 153) der Abstandsliste 1998 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 02.04.1998 (SMBl.NW 183)und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad. Ausnahmsweise sind nach § 31 Abs.1 Baugesetzubuch, Betriebsarten der Abstandsklasse V (lfd. Nr.79 bis 153) der Abstandsliste 1998 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.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 ABS.1 NR.1 BAUGB, § 16 BAUNVO.)

9.0 *Baumassenzahl*

0.8 *Grundflächenzahl*

Die Max. Höhe der baulichen Anlagen ist auf 10,00 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 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 u.23 BauNVO.)

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

4. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Strassenverkehrsfläche

Strassenbegrenzungslinie

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

(§9 Abs.1 Nr.12,14 und Abs.6 BauGB)

T *Umformerstation*

F *Entsorgungsfläche - Abwasser*

V-anl./-leitung Elektr. oberirdisch

Hauptabwasserleitung unterirdisch

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

7. SONSTIGE DARSTELLUNGEN (ZEICHENERKLÄRUNG OHNE SATZUNGSCHARAKTER)

(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB) Grünflaeche Schutz- und Trenngrün

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)

In den Bereichen der Verkehrsflächen müssen Anbindungen an die Gewerbegrundstücke zugelassen werden, sowie Möglichkeiten für bauliche Nebenanlagen, Stellplätze und Lagerflächen, die mit der vorgesehenen Art und dem Umfang der festgesetzten Pflanzmaßnahmen vereinbar sind.

Ausgleichsmassnahmen über das Ökokonto

(ausserhalb des Bebauungsplangebietes)

Begrenzungslinie eines Gebäudes Begrenzungslinie eines unterirdischen Gebäudes

Wohn- oder öffentliches Gebäude(allg.),

Gewerbe

Flurstück und abgemarkter Grenzpunkt

Freistehende vorhandene Böschungen

Wasserfläche

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 Boden- funde, d.h.Maürn,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 Denkmalschutzgestz NW).