RECHTSGRUNDLAGEN

Gesetz / Kurzbezeichnung	Abkürzung	Bezeichnung, Fassung und Fundstelle
Gemeindeordnung	GO NRW	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2004 (GV. NRW. S. 96); §§ 7 und 41
Baugesetzbuch	BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316); §§ 2,4, 8, 9, 10;13
Baunutzungsverordnung	BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466); §§ 1 (1), 8, 16 - 19, 21 und 23
Planzeichenverordnung	PlanzV 90	5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
Landesbauordnung	BauO NW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256, zuletzt geändert am 05.04.2005 (GV. NRW. S. 332); § 86

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

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

Ge 1 Eingeschränktes Gewerbegebiet

zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, 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 bis 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.
Außerdem findet hier der §1 Nr.10 BauNVO Anwendung.

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

Wegen der Großflächigkeit von Betriebsgebäuden wird in den Gewerbe-, Industrie-, und Sonderbauflächen auf die Festlegung von Vollgeschossen verzichtet. Statt dessen wird eine maximale Gebäudehöhe von 13 m festgelegt. Der Bezugspunkt liegt an der künftigen Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche. Die Höhenangaben der Verkehrsflächen werden noch in den Bebauungsplan aufgenommen.

z.Bp. II max. Zahl der Geschosse	z.Bp. O Bauweise
z.Bp. 0,8 Grundflächenzahl	z.Bp. (0,8) z.Bp. 9,0 Geschoßflächenzahl oder Baumassenzahl
z.Bp. GE Art der Nutzung	H= max. 13 m maximale Gebäudehöhe

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 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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gefaßt.

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

5. 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 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)

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

6. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

GEWÄSSER (WIESENGRABEN)

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES WIESENGRUND

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

IM BEREICH DIESES SCHUTZSTREIFENS ZU GUNSTEN DER RWE NET AG MÜSSEN BAUVORHABEN VORHER MIT DIESER ABGESPROCHEN WERDEN. ALLGEMEINE BEDINGUNGEN ZUR BEBAUUNG DER FLÄCHEN SIND IN DER BEGRÜNDUNG AUFGEFÜHRT.

9.TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

I. Wechsellichtwerbungen sind unzulässig

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

10. SONSTIGE DARSTELLUNGEN (ZEICHENERKLÄRUNG OHNE SATZUNGSCHARAKTER)

V-anl. /leitung (KV 110) elektrisch oberirdisch

GRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEIN (BESTAND)

z.B. 281 FLURSTÜCKSNUNMMERN

BÖSCHUNG

HECKE

2 BESTANDSGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER

11. SONSTIGE HINWEISE

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).