1.1 Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen **(GO NW)**	§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
Baugesetzbuch **(BauGB)**	§§ 2 und 9 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I S. 2141,1998I, S.137)
(Bau NVO)	Baunutzungsverordnung Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(PlanzV 90)	Planzeichenverordnung Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes
Landesbauordnung **(Bau ONRW)**	§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - Bau ONRW)
Bundesnaturschutz-gesetz **(BNatSchG)**	§ 8 des Bundesnaturschutzgesetzes

mit Ausnahme des BauGB in den jeweils aktuell geltenden Fassungen im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

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

GE — eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BAUNVO)
(weitere Erläuterungen zu GE1- GE3 siehe in den Textl.Festsetzungen)

GI — eingeschränkte Industriegebiete (§ 9 BAUNVO)
(weitere Erläuterungen siehe in den Textl.Festsetzungen)

SO — sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
(weitere Erläuterungen siehe in den Textl.Festsetzungen)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
(weitere Erläuterungen siehe in den Textl.Festsetzungen)

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

z.Bp. II — max. Zahl der Geschosse
z.Bp. O — Bauweise

z.Bp. 0,4 — Grundflächenzahl
z.Bp. 0,8 — Geschoßflächenzahl oder Baumassenzahl
z.Bp. 9,0 — Geschoßflächenzahl oder Baumassenzahl

z.Bp. MI — Art der Nutzung

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 12 m, gemessen am mittleren Straßenniveau des zu überbauenden Flurstückes festgelegt.

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

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gefaßt.
Gemäß § 23 (5) der Baunutzungsverordnung (BauNVO), werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z.B. Garagen) oder zugelassen werden können, allgemein zugelassen.

Ausgenommen davon ist ein Geländestreifen von 3,00 m Breite beidseitig der Böschungsoberkante offener Wasserläufe und der Rohraußenkanten verrohrter Bachläufe.

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privatenBereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Gemeinbedarf

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

sozialen Zwecken dienende Einrichtungen

5. VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

F+R — FUSS- UND RADWEG

F — FUSSWEG

Bereich ohne Zu- und Ausfaht

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 12, 14 UND ABS. 6 BAUGB)

Trafostation

Flächen zur Abwasserentsorgung, Zweckbestimmung:
REGENRÜCKHALTEBECKEN

Altlastenverdächtige Fläche nachr. übernommen
A 09/02 einzusehen beim Kreis Siegen-Wittgenstein

7. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 13 UND ABS. 6 BAUGB)

UNTERIRDISCHE LEITUNGEN (BESTAND)

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

öffentliche GRÜNFLÄCHEN

ZWECKBESTIMMUNG:
Sportplatz

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

9. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4.§ 9 ABS.1 NR.16 UND ABS.6 BAUGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Bach inkl. Unterhaltungsflächen

10. SONSTIGE PLANZEICHEN

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 UND ABS. 6 BAUGB)

BEI SCHMALEN FLÄCHEN

ND — Naturdenkmal (nachrichtlich übernommen)
Die Regelungen der Schutzverordnung des Kreises Siegen -Wittgenstein vom 10.12.2001 (s.Anlage der Begründung) sind zu beachten

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 ABS. 1 NR. 10 UND ABS. 6 BAUGB)

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 ,Die Abgrenzung unetrschiedlicher Nutzung ist auch gleichzeitig Baugrenze .
(Z.B. § 1 ABS. 4, § 16 ABS. 5 BAUNVO)

Flächen unter denen der Bergbau umgegangen ist

11. Darstellungen ohne Satzungscharakter

Zaun

Böschung

Gebäude

Flurstück mit abgem. Grenzpunkt

Denkmalschutz

Denkmalwerte oberirdische oder unterirdische Anlagen sind im Plangebiet nicht bekannt.
Vorsorglich wurde folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

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).

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Planbereich werden Flächen für Gewerbe- und Industriegebiete, Mischgebiete und als

Anpassung an die Regelungen des Einzelhandelserlasses Sonderbauflächen festgesetzt:

SO Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

A) Sortimentsliste für den Bereich östlich der Weidenstraße (LIDL - Neu)

Flurstücke: 974,973,972,512,853,852,851,1016,

Das Sondergebiet ist als "SO - Sonstiges Sondergebiet" mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m² dargestellt mit der Zweckbestimmung "Lebensmittelmarkt"

Abgrenzung der Sortimente für SB-Märkte gemäß Pkt. 2.2.5 des Gem.RdErl. vom 07.05.1996 - Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben - (Mbl. NW 1996 S. 922) und entsprechend dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978 (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden):

Kernsortiment Nahversorgung

-WB-Nr.	*Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment*
- WB 00-10, 12-13, 960	*Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschließl. Milchprodukte,*
	Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Tiernahrung)
- WB 11	*Getränke*
- WB 15-18	*Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika*
- WB 66	*Nichtelektrische Haushaltswaren*

Verkaufsfläche insgesamt maximal (qm VK) 1.000 m²

B) *Sortimentsliste für den Bereich " In der Au 20 " (Neuser)*

Flurstücke: 985

Das Sondergebiet ist als "SO-Sonstiges Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung "Gartencenter" und einer max. Gesamtverkaufsfläche von 1650 m² dargestellt. Die genaue Auflistung der Sortimente befindet sich in der Anlage A.

C) *Sortimentsliste für den Bereich " In der Au 15" (Hagebaumarkt)*

Flurstück:1127

Das Sondergebiet ist als "SO-Sonstiges Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung "Gartencenter, Bau- und Heimwerkermarkt" und mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3670 m² dargestellt. Die genaue Auflistung der Sortimente befindet sich in der Anlage B.

D)*Sortimentsliste für den Bereich Weidenstraße 16 (ALDI)*

Flurstück:1129
Das Sondergebiet ist als "SO - Sonstiges Sondergebiet" mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von 700 m² dargestellt mit der Zweckbestimmung "Lebensmittelmarkt"

Abgrenzung der Sortimente für SB-Märkte gemäß Pkt. 2.2.5 des Gem.RdErl. vom 07.05.1996 - Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben - (MBl. NW 1996 S. 922) und entsprechend dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978 (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden):

Kernsortiment Nahversorgung

- WB- Nr.	Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment
- WB 00-10, 12-13,	Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschließl. Milchprodukte,
WB 960	Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Tiernahrung)
- WB 11	Getränke
- WB 15-18	Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika
- WB 66	Nichtelektrische Haushaltswaren

Verkaufsfläche insgesamt maximal (qm VK) **700 m²**

E)*Sortimentsliste für den Bereich westlich der Weidenstraße*

Flurstück:1103

Das Sondergebiet ist als SO - Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Bau- und Heimwerkermarkt". Die genaue Auflistung der Sortimente befindet sich in der Anlage C.
Verkaufsfläche insgesamt maximal (qm VK) **1000 m²**

MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe
4. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

1. sonstige Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen,
5. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2

Für den vorhandenen Steinmetzbetrieb im nordwestlichen Plangebiet wird folgendes festgesetzt:
Für das Betriebsgrundstück Flstck. Nr.330 u. 370 gilt der Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO nur solange die bestehende Nutzung als Steinmetzbetrieb aufrechterhalten wird und auch nur für eventuelle Erweiterungen die die bestehende Nutzung als Steinmetzbetrieb betreffen. Sollte es zu einer Umnutzung der Betriebsfläche kommen, gelten die Festsetzungen zum Mischgebiet.

GI Nutzungseingeschränktes Industriegebiet § 9 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Tankstellen

Unzulässig sind:

Betriebsarten der Abstandsklassen I - V (lfd. Nr. 1 bis 153) der Abstandsliste 1998 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 02.04.1998 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad .

Ausnahmsweise zulässig sind:

nach § 31 Abs.1 Baugesetzbuch, Betriebsarten der Abstandsklasse V (lfd. Nr.79 bis 153) der Abstandsliste 1998 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad , wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt sind, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

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,
3. Vergnügungsstätten.

GE 1-3 (Generelle Festlegung) § 8 BauNVO

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts - und Bereitschaftspersonen s owie 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.

GE 1 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Im GE 1- Gebiet sind 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 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig. Ausnahmsweise sind nach § 31 Abs.1 Baugesetzbuch, Betriebsarten der Abstandsklasse VI (lfd.Nr. 153 bis 191) 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.

Für die Betriebsgrundstücke des Betonsteinwerkes auf Flstck.979 (Nr. 88 der Abstandsliste) und für den Bereich des großflächigen Einzelhandels auf den Flurstücken 1119 und 1120 findet der § 1 Nr.10 BauNVO Anwendung.
Für das Betriebsgrundstück des Betonsteinwerkes auf Flstck. Nr.979 (Nr. 88 der Abstandsliste) gilt der Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO nur solange die bestehende Nutzung als Betonsteinwerk aufrechterhalten wird und auch nur für eventuelle Erweiterungen die die bestehende Nutzung als Betonsteinwerk betreffen.
Sollte es zu einer Umnutzung der Betriebsfläche kommen, gelten die Festsetzungen zum eingeschränkten Gewerbegebiet GE 2.

Die Festlegungen für den Bereich In der Au 18 ,Flurstücke 1119,1120 sind wie folgt:

Maximale Gesamtverkaufsfläche von 700 m² mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt"

Abgrenzung der Sortimente für SB-Märkte gemäß Pkt. 2.2.5 des Gem.RdErl. vom 07.05.1996 - Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben - (Mbl. NW 1996 S. 922) und entsprechend dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978 (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden):

Kernsortiment Nahversorgung

-WB - Nr.	*Nahv ersorgungsr elevantes Kernsortime*
- WB 00-10, 12-13,	*Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschließl. Milchprodukte,*
960	*Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Tiernahrung)*
- WB 11	*Getränke*
- WB 15-18	*Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika*
- WB 66	*Nichtelektrische Haushaltswaren*

Verkaufsfläche des Kernsortiments insgesamt maximal (qm VK) 700 m²

GE 2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Im GE 2 Gebiet sind 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 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig. Ausnahmsweise sind nach § 31 Abs.1 Baugesetzbuch, Betriebsarten der Abstandsklasse V und VI (lfd. Nr.79 bis 191) 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.

GE 3 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Im GE 3 Gebiet sind Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI (lfd Nr. 1 bis 191) der Abstandsliste 1998 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und LandwirtschaftNW vom 02.04.1998 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.

Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung erfolgt eine Gliederung der Nutzung gemäß der Abstandsliste 1998 zum Rd. Erl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.98.

Örtliche Bauvorschriften (§ 86 (1) Landesbauordnung (Bau ONRW)

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

Es wird darauf hingewiesen, dass Werbeanlagen bis zu einem Abstand von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der freien Strecke der Landesstraße L531 in jedem Fall der Zustimmung bzw. der Genehmigung der Straßenbaubehörde bedürfen.