PLANZEICHENERLÄUTERUNG und textliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1NR.1 BauGB,§§1-15 BauNVO

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 sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Im **GE 2** Gebiet sind Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI (lfd Nr. 1 bis 199) der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 6.6.2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig. Ausnahmsweise sind nach § 31 Abs.1 Baugesetzbuch, Betriebsarten der Abstandsklasse V und VI (lfd. Nr.81 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.

Bei Bebauung des Grundstückes ist die Vorbelastung und die Zusatzbelastung an Lärm in einem Gutachten nachzuweisen. Hierbei sind die Immissionsgrenzwerte 60/45 dB(A) Tag/Nacht für ein Mischgebiet an dem Wohnhaus Weidenstraße 40 anzusetzen."

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z.Bp. **0,8** Grundflächenzahl	z.Bp. **9,0** Baumassenzahl
z.Bp. **GE 2** Art der Nutzung	**max. Gebäudehöhe 15 m, gem.am mittleren Straßenniveau**

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 15 m,gemessen am mittleren Straßenniveau der östlich angrenzenden Verkehrsfläche "Weidenstraße"der zu überbauenden Flurstücke, festgelegt.

„Nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche

1. Garagen mit ihren Stellplätzen und Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

grundsätzlich mitzurechnen. Die Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der unter Ziffer 1 bis 3 aufgeführten Anlagen nur in begründeten Fällen und nur 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. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 5 Abs.2 Nr. 4 und Abs. 4, § §9 Abs.1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Altlastenverdachtfläche

Der Änderungsbereich ist Teil des Geländes einer alten Mülldeponie, die als altlastverdächtige Fläche gemäß § 2 Abs. 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) kartiert ist. Bei der unteren Bodenschutzbehörde wird die Fläche unter der Katasterbezeichnung A09/0002 geführt. Beim Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW) ist die Altlastverdachtsfläche unter der Nr. 22 5214 0001 registriert.
Bei einer Bebauung ist die Verdachtsfläche nach Schadstoffen zu untersuchen und gegebenenfalls zu sanieren

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE UND ÄNDERUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

XXXX Flächen unter denen der Bergbau umgegangen ist

6. Gestaltungsrechtliche Festsetzungen

nach § 86 Abs. 1 der Landesbauordnung (BauO NW):

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

7. Darstellungen ohne Satzungscharakter

Böschung

Gebäude

Flurstück mit abgem. Grenzpunkt

8. Sonstige Hinweise

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).