2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.24 "Auwiese" der Gemeinde Neunkirchen -Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB



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.	z.Bp.
0,8	9,0
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
z.Bp. GE 2	max. Gebäudehöhe 15 m, gem.am mittleren Straßenniveau
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 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).

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 Artikel 3 des Gesetzes vom 01.10.2013 (GV. NRW. S. 564)
Bekanntmachungs-verordnung	Bekanntm VO	Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 05.08.2009 (GV. NRW. S. 442, S. 481)
Baugesetzbuch	BauGB	Baugesetzbuch in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Baunutzungsverordnung	BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzeichenverordnung	PlanzV 90	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Landesbauordnung	BauO NW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142)

Aufstellungsbschluss

Der Rat der Gemeinde Neunkrichen hat in seiner Sitzung am 12.12.2012 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß §§ 1 Abs. 3.2 Abs. 1 in Verbindung mit § 30 BauGB beschlossen.
Die Aufstellung erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.
Der Aufstellungsbeschluss wurde mit diesem Hinweis am 02.10.2013 ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde Neunkirchen öffentlich bekannt gemacht.

Neunkirchen, 02.10.2013

Der Bürgermeister
gez. B. Baumann

(Baumann)

Geometrische Übereinstimmung

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung der Grundstücksgrenzen mit dem Katasternachweis übereinstimmt und den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung entspricht.

Stand Dezember 2013

Siegen, den 17.12.2013

(LS)

Kreis Siegen-Wittgenstein
Der Landrat
-Kataster- und Vermessungsamt-
i.A.
gez. Beilken

Beilken
Kreisvermessungsdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neunkirchen hat in seiner Sitzung am 04.12.2013 gem. § 10 Abs. 1 NauGB den Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan gefasst, sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Neunkirchen, 06.12.2013

Der Bürgermeister
gez. B. Baumann

(Baumann)

Kopie

Diese Kopie des Bebauungsplanes stimmt mit dem Originalbebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Neunkirchen, 13.12.2013

Der Bürgermeister
i.A.

(Krämer)

Beteiligungsverfahren

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 10.10.2013 bis einschl. 11.11.2013 der Planentwurf mit der zugehörigen Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Auf die Regelungen des § 3 Abs. 2 Satz 2Halbsatz 2 BauGB wurde in der dazu amm 02.10.2013 erfolgten Bekanntmachung hingewiesen.
Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ebenfalls in der Zeit vom 10.10.2013 bis einschl. 11.11.2013 durchgeführt.

Neunkirchen, 13.11.2013

Der Bürgermeister
gez. B. Baumann

(Baumann)

Bekanntmachung

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan sowie Zeit und Ort der Auslegung sind gemäß § 10 (3) BauGB und § 7 GO NRW i. V. m. der Bekanntmachungsverordnung am 11.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Der Bebauungsplan ist am 11.12.2013.in Kraft getreten.

Neunkirchen, 11.12.2013

Der Bürgermeister
gez. B. Baumann

(Baumann)

GEMARKUNG/ FLUR: **Gemarkung Zeppenfeld Flur 3**	
PLANVERFASSER: **Gemeinde Neunkirchen Bahnhofstraße 3 57290 Neunkirchen**	GEZEICHNET: **M. Sander-Müller** GEPRÜFT:
PLANUNGSSTUFE: **Beteiligung nach § 3 (2) und §4(2) BauGB**	DATUM: **13.08.2015**
PLANTITEL: **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.24 "Auwiese"**	MASSTAB: M 1:1500 PLAN NR.: **01**