

GEMEINDE NÜMBRECHT BEBAUUNGSPLAN 94 'SCHÖNTHAL' II



ERLÄUTERUNGEN

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 der BauNVO)



1= überbaubare Flächen
2= nicht überbaubare Flächen

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 der BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
H max maximal zulässige Gebäudehöhe / Lagerfläche

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 der BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrtsbereich
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche p = privat

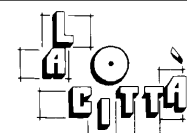
z.B. Grünflächen mit besonderem Nutzungszweck

Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen und Gebäudehöhen
 Sichtdreieck
 Geländeschnitte mit Bezeichnung z.B. 1-1
 vorh. Geländehöhen
 vorh. Nadelbaum
 vorh. Laubbaum
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



LA CITTÀ STADTPLANUNG
DIPLOM. ARCHIT. UND STADTPLANER
HEINRICH SCHNEIDER
BROICHSTRASSE 10 41516 GREVENBROICH
TEL.: 02182 / 6999481 FAX: 02182 / 6999482
schneider@la-citta.de

****23.05.2016
25.01.2016**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 GE - Gewerbegebiet

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 4, Nr. 2 BauNVO wird das Gewerbegebiet auf der Grundlage des Abstandserlasses NRW nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert.

Danach sind innerhalb des Plangebietes Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VI der Abstandstabelle vom 06.06.2007 (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V - 3 8804.25.1) nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind die in der Abstandsklasse V und VI aufgeführten Betriebsarten, die mit einem (*) gekennzeichnet sind.

1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO ist ausnahmsweise eine Wohnung für den Betriebseigentümer / Aufsichtspersonal zulässig, soweit diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet ist.

1.1.3 Gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO sind Betriebe, die in größeren Mengen wassergefährdende, explosive und toxische Stoffe lagern, umschlagen, behandeln oder bereitstellen, sowie Betriebsbereiche im Sinne der Störfall-Verordnung (Art. 12 der Seveso-II Richtlinie) innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

1.1.4 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig.

1.1.5 Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit untergeordneten Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind als Ausnahme zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist (§ 1 Nr. 9 BauNVO).

1.1.6 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Vergnügungstätten unzulässig.

****1.1.7 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart Nr. 3 Tankstellen nicht zugelassen werden.**

2. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.1 Ein- und Ausfahrtsbereich, Zufahrtsverbot

Die Ein- und Ausfahrt zum Gewerbebetrieb darf nur über den in der Planzeichnung gekennzeichneten Ein- / Ausfahrtsbereich erfolgen. Ansonsten dürfen zur Landesstraße L 339 von den Baugrundstücken keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zur Straßenverkehrsfläche angelegt werden.

2.2 Freihaltung des Sichtfeldes entlang der L 339

Die Flächen innerhalb des im Bebauungsplan dargestellten Sichtfeldes sind dauerhaft von störenden Sichthindernissen oder störendem Bewuchs freizuhalten. Innerhalb der Lagerfläche GE 5 dürfen Container und Baustoffe nur bis zu einer Höhe von maximal 186,5 m üNN gelagert werden.

3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Pflanzmaßnahmen entlang der westlichen Grundstücksgrenze

Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung einer naturnahen und freiwachsenden Hecke als Schutzstreifen von 3 m - Breite an der westlichen Grundstücksgrenze: Zweireihige parallele Pflanzung, Abstand der beiden Reihen 1,00 m, Pflanzung von 1 Stück pro lfm und pro Reihe; Pflanzung in versetzter Anordnung, Pflanzung einer Pflanzenart pro Reihe im 4-6 er Verband.

Pflanzenarten:

Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel) 20%,
Crataegus monogyna (Weißdorn) 20%,
Euronymus europaeus (Pfaffenhütchen) 20 %,
Ligustrum vulgare (Liguster) 40%
Pflanzqualität: Größe mind. 60-100 cm, mit Ballen

3.2 Schutzstreifen entlang des Röscheldsiefen

Entlang des Röscheldsiefen ist ein mindestens 3,0 m breiter Gewässerrandstreifen anzulegen. Innerhalb der festgesetzten Flächen sind keine baulichen Anlagen oder Versiegelungen zulässig. Vorhandene Versiegelungen sind zu entfernen.

B. HINWEISE

1. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde Nümbrecht als Untere Denkmalbehörde und/oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Bodenschutz

Im Rahmen der Bodenuntersuchungen durch das Büro Dr. Frankenfeld ist festgestellt worden, dass in überwiegend allen Bohrkernen Anteile an Betonresten vorgefunden wurden. Dies ist nach Auffassung des Gutachters auf die Verortung (Betonsteinwerk) zurückzuführen. Der Gutachter empfiehlt bei künftigen Tiefbauarbeiten die Betonreste als Bauschutt zu verwerten bzw. auf entsprechende Deponien zu entsorgen.

Die unbefestigte Außenfläche im nördlichen Bereich des GE-Gebietes besteht aus einer Auffüllung mit teilweise hohen Anteilen an Betonresten/ Ziegelbruchresten und Erdaushub. Bei Eingriffen in den Untergrund diese Fläche fällt abfallrechtlich relevantes Boden- und Betonmaterial an, das ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu beseitigen ist.

Bei baulichen Änderungen und Eingriffen in den Untergrund der überbauten Gewerbeflächen des laufenden Betriebes inklusive der mit Beton befestigten Außen- und Lagerflächen und bei einer Nutzungsänderung ist eine bodenschutzrechtliche Bewertung bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Oberbergischen Kreises einzuholen.

3. Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf hat der Gemeinde Nümbrecht mitgeteilt, dass Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich liefern. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.

Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeienstelle oder die Ordnungsbehörde zu verständigen.

Sollten innerhalb des Plangebietes Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

4. Landesbetrieb Straßen NRW

Um die Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt von dem Firmengelände auf die L 339 zu verbessern hatte der Landesbetrieb Straßen NRW angeregt, die vorhandenen Bäume in Fahrtrichtung Osten aufzuasten'. Die Bäume stehen überwiegend auf Grünflächen von Straßen NRW. Die 'Aufastung' wird grundsätzlich gestattet. Vor einem solchen 'Aufasten' ist der Kontakt mit der zuständigen Straßenmeisterei in Waldbrohl aufzunehmen und die erforderlichen Arbeiten sind mit der Straßenmeisterei abzustimmen.

5. Oberbergischer Kreis

Zur Verbesserung der Ausfahrtsituation, insbesondere für den Schwerlastverkehr, sollte der vorhandene Ein- / Ausfahrtsbereich nahezu niveaugleich hergestellt werden.

6. Aggervorband

Bei Einleitung zusätzlicher Niederschlagswasser über die bestehende Regenwasserkanalisation in ein Oberflächengewässer sind ggf. bestehende Einleitungserlaubnisse über ein einschlägiges Wasserrechtsverfahren anzupassen. Das gilt auch für den Neubau von Entwässerungssystemen.

7. Artenschutz

1. Zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen in potenziellen sommerlichen Gebäudequartieren sollten mögliche Rückbauten von Gebäuden in der Zeit zwischen 1. Dezember und 28. Februar durchgeführt werden. Hierdurch werden potenzielle Beeinträchtigungen von Tieren während der Wochenstuben- und Sommerquartierphase bis zum Selbständigwerden der Jungtiere vermieden.

2. Die ggf. notwendige Baufeldräumung (Beseitigung der Strauch- und Baumvegetation, Entfernen / Abtransport des Schnittguts) wird zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten von Vögeln generell vom 1. Oktober bis zum 28. Februar beschränkt. Umfassendere Eingriffe in die Saumgehölze sollten generell vermieden werden.

3. Gegebenenfalls Ersatz der entfallenden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse durch das Angebot von 5 bis 10 künstlichen Baumhöhlen und Fassadenquartieren unterschiedlicher Ausprägung am verbleibenden Baumbestand, Neubauten oder benachbarten Bereichen.

8. Löschwasser

Das Löschwasser ist künftig dem Brölbach zu entnehmen. Der Grundstückseigentümer hat in nachfolgenden Genehmigungsverfahren in Abstimmung mit der Feuerwehr eine für Löschfahrzeuge geeignete Zufahrt über sein Grundstück bis zur Bröhl anzulegen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).**
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.08.2015 (BGBl. I 1474).**
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S.256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW S. 294).**
- Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S.58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 BGBl. I 1509).**
- Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) in der zurzeit gültigen Fassung.**

PLANUNGEN

Der Bebauungsplan Nr. 94 ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) durch Beschluss des Rates der Gemeinde Nümbrecht vom zur Aufstellung beschlossen.

Nümbrecht, den

.....

Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss des Rates wurde gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) am ortsüblich bekannt gemacht.

Nümbrecht, den

.....

Bürgermeister

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Zeit vom bis ausliegen. Äußerungen waren bis einschließlich möglich. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) mit Schreiben vom von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit unterrichtet.

Nümbrecht, den

.....

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 wurde gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Planung und Umwelt vom in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Nümbrecht, den

.....

Bürgermeister

Eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a (3) in Verbindung mit § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom bis

Nümbrecht, den

.....

Bürgermeister

Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) in Verbindung mit § 3 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom bis

Nümbrecht, den

.....

Bürgermeister

Änderungen bzw. Ergänzungen erfolgten aufgrund stattgegebener Anregungen gemäß § 4a (3) des Baugesetzbuches (BauGB) durch Beschlussfassung des Rates der Gemeinde Nümbrecht vom

Nümbrecht, den

.....

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Nümbrecht am diesen Bebauungsplan gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) als Satzung beschlossen.

Nümbrecht, den

.....

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) am ortsüblich bekanntgemacht worden. Damit ist dieser Bebauungsplan am rechtsverbindlich geworden.

Nümbrecht, den

.....

Bürgermeister