



**Ver- und Entsorgungsleitungen**

- W: vorh. Wasser
- E: vorh. Strom
- T: vorh. Telekom
- SW: vorh. SW-Kanal
- SW: vorh. SW-Druckleitung
- RW: vorh. RW-Kanal

**Grundplan**

Plansteller: planungsbüro schumacher  
 Projekt Nr.: 1662  
 Projekt: BPS 8 N Eischeid-Ost  
 Status: 1662-grund  
 Katalo: Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid  
 Koordinaten: ETRS89  
 Höhenystem: DINN16  
 Aufnahme: 23.01.2019  
 Planungsdatum: 20.01.2020  
 Veröffentlichungsdatum: 20.02.2020

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

Bauabstandsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256). Zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b), in Kraft getreten am 15. April 2020.

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 151) zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741), in Kraft getreten am 21. November 2015.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist.

**Plangrundlage**

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom ..... überein.  
 Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**Verfahrensvermerke**

**1. Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid hat am 26.11.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB die Aufstellung der Satzung des Bebauungsplans Nr. 58 N "Eischeid-Ost" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt am 18.12.2019 durch Aushang am Rathaus der Gemeinde in Neunkirchen und am Eingang der Gemeindebücherei/Bürgerbüro in Seelscheid (Bekanntmachungstafeln).

Außerdem ist die Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid ([www.nk-se.de/bauengenergie/bekanntmachungen](http://www.nk-se.de/bauengenergie/bekanntmachungen)) einzusehen. Gleichzeitig wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Neunkirchen - Seelscheid auf die öffentliche Bekanntmachung des o.g. Bebauungsplanes auf der Internetseite hingewiesen.

Neunkirchen-Seelscheid, den .....  
 Nicole Sander  
 Bürgermeisterin

**2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 58 N "Eischeid-Ost" in der Fassung vom ..... fand durch Auslegung vom ..... bis einschließlich ..... im Rathaus der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid, Hauptstraße 78, 53814 Neunkirchen-Seelscheid statt. Gleichzeitig wurden die Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid eingestellt.

Neunkirchen-Seelscheid, den .....  
 Nicole Sander  
 Bürgermeisterin

**3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Neunkirchen-Seelscheid, den .....  
 Nicole Sander  
 Bürgermeisterin

**4. Beschluss der öffentlichen Auslegung**

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung (gemäß §3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplans Nr. 58 N "Eischeid-Ost" mit Begründung und Umweltbericht wurde am ..... gefasst.

Neunkirchen-Seelscheid, den .....  
 Nicole Sander  
 Bürgermeisterin

**5. Öffentliche Auslegung**

Die öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... durchgeführt.  
 Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gemäß den Bestimmungen des BauGB und der Hauptsatzung der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid am .....

Neunkirchen-Seelscheid, den .....  
 Nicole Sander  
 Bürgermeisterin

**6. Beteiligung der Behörden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Neunkirchen-Seelscheid, den .....  
 Nicole Sander  
 Bürgermeisterin

**7. Abwägung**

Der Rat der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid hat am ..... in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neunkirchen-Seelscheid, den .....  
 Nicole Sander  
 Bürgermeisterin

**8. Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid hat am ..... den Bebauungsplan Nr. 58 N "Eischeid-Ost", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Neunkirchen-Seelscheid, den .....  
 Nicole Sander  
 Bürgermeisterin

**9. Ausfertigung**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans Nr. 58 N "Eischeid-Ost" mit seinen Festsetzungen durch Text, Farbe und Schrift einschließlich Begründung inklusive Umweltbericht mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Rates der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid vom ..... übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches, in ihrer derzeit geltenden Fassung beachtet wurden. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt und die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

Neunkirchen-Seelscheid, den .....  
 Nicole Sander  
 Bürgermeisterin

**10. Bekanntmachung/Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... entsprechend der Bestimmung des BauGB und der Hauptsatzung der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 58 N "Eischeid-Ost" in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Neunkirchen-Seelscheid, den .....  
 Nicole Sander  
 Bürgermeisterin

**11. Beachtliche Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder ein nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Neunkirchen-Seelscheid, den .....  
 Nicole Sander  
 Bürgermeisterin

## Festsetzungen und Erläuterungen der verwendeten Planzeichen

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

Eingeschränktes Gewerbegebiet (gemäß § 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

**Zulässig sind:**

- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

**Nicht zulässig sind:**

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und am gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Vergnügungstätten.

gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 9 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes.

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

max. zulässige Grundflächenzahl

GRZ 0,6 / 0,8

II

FH 228,00 m NNN  
GH 228,00 m NNN

**Höhe der baulichen Anlagen**

maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Meter über NNN  
 bei Flächenlichem maximale Gebäudehöhe (GH) in Meter über NNN  
 Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien und technische Aufbauten dürfen die maximale Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von 3m überschreiten.

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

max. zulässige Grundflächenzahl

offene Bauweise

abweichende Bauweise

Abweichend von der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind Seitenlängen der Gebäude von über 50m zulässig.

nur ein Doppelhaus oder ein Einzelhaus zulässig

Baugrenze

**4. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

**5. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

private Versickerungsanlage mit Retention

**6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser ist schadlos zu versickern.

Die Flächen sind für die schadlosen Regenwasserbeseitigung (private Versickerungsanlage mit Retention) vorzuziehen.  
 Sie sind dauerhaft zu begrünen, Gehölzpflanzungen oder die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO auf diesen Flächen sind nur zulässig wenn die Funktionsfähigkeit der schadlosen Regenwasserbeseitigung nicht beeinträchtigt wird.

Fällarbeiten bzw. die Beseitigung von Gehölzen im Plangebiet sind in der Zeit vom 1. Oktober bis einschließlich 1. März gestattet. Müssen Fällarbeiten bzw. Gebölze außerhalb dieser Zeit durchgeführt bzw. beseitigt werden, so erfolgt die Freigabe durch die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid auf Basis einer gutachterlichen Stellungnahme. Die untere Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises ist in Kenntnis zu setzen. Im Jahr vor Baubeginn ist durch einen Gutachter im Wirkungsbereich der jeweiligen Vorhaben zu überprüfen, ob Konflikte mit der Regelung des besonderen Artenschutzes zu besorgen sind. Die Ergebnisse sind mit der Verwaltung von Neunkirchen-Seelscheid und der unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises zu erörtern. Falls erforderlich sind Maßnahmen einzuleiten die ein Benehmen mit den Regelungen des besonderen Artenschutzes gewährleisten.

Im Bereich der Baugrundstücke sind alle Flächen, die nicht von baulichen Anlagen eingenommen werden dauerhaft, zu begrünen.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Anlage eines Gehölzstreifens / Hecke mit Arten der unten aufgeführten Gehölzliste. Ergänzt durch klimadynamische, dauerhaft sicherschattende Baumarten.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Erhalt der Baumheckenstruktur. Der Verlust von Gehölzen ist durch Nachpflanzung mit Arten der unten aufgeführten Gehölzliste anzupflanzen.  
 Ergänzt durch klimadynamische, dauerhaft sicherschattende Baumarten.

**Sträucher der Gehölzlisten von Neunkirchen-Seelscheid**

Sachelbeere	Ribes uva-crispa
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Rote Johannisbeere	Ribes sivestris
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Hasel	Corylus avellana
Faulbaum	Rhamnus frangula
Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Ein- und Zweiflügeliger Weißdorn	Crataegus monogyna, - laevigata
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Pflaumentischel	Euonymus europaeus
Blutahorn	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Gehölz-Hartriegel	Cornus stolonifera "Flaviramea"
Liguster	Ligustrum vulgare
Elbe	Taxus baccata
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Rotbuche	Fagus sylvatica

**Bäume I. Ordnung** (Quercus robur) (Quercus petraea) (Fagus sylvatica) (Fraxinus excelsior) (Tilia cordata) (Prunus avium) (Acer pseudoplatanus)

**Bäume II. Ordnung** (Sorbus aucuparia) (Carpinus betulus) (Acer campestre) (Malus sylvestris) (Prunus padus) (Betula pendula) (Ulmus glabra)

**Zusätzlich zur visuellen Einbindung, nicht zur Liste gehörig** (Douglasie) (Küstenanne) (Weißtanne) (Gelb-Kiefer) (Pseudotsuga menziesii) (Abies grandis) (Abies alba) (Pinus ponderosa)

\*Diese Bäume sind in einem Abstand von mindestens 15m zueinander zu pflanzen!

**7. Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**8. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**9. Sonstige Darstellungen**

vorhandene Flurstücksgrenzen / Flurstück mit Nr.

vorhandene Gebäude / Nebengebäude

vorhandene Geländehöhen in m ü. NNN

vorhandene Gebäudehöhen

vorhandene 10kV Leitung

Vermaßung in Metern

**Hinweise**

**Archäologie**

Bei Bodenbearbeitungen auftretende archaische Funde und Befunde sind in der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem LVR, Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**Bodenschutz / Altlasten**

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baurealmachung der Grundstücke anfallendes bauschutttaugliches oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauflagerungen) ist in Abstimmung mit der zuständigen Abfallwirtschaftsbehörde zu untersuchen. Bei Entsorgung sind vor der Abfuhr die Entsorgungsweg der zuständigen Abfallwirtschaftsbehörde mitzuteilen (§ 47 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG). Dazu gehört die Angabe der Entsorgungsanlage oder die Vorlage der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Abbaustelle.

**Baugrund / Ingenieurgeologie**

Vor Beginn von Baumaßnahmen ist der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Zur Klärung von Fragen möglicher bergbaulicher Einwirkungen ist eine Anfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6-Bergbau und Energie in NRW, zu stellen.

**Mutterboden**

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

**Erdbegrenzung**

Anwendungsbereich von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 4 "Silos, Tankbauwerke und Rohrleitungen", Teil 5 "Gründungen, Stützwerke und geotechnische Aspekte" und Teil 6 "Türme, Masten und Schornsteine".

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbewerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z.B. für große Wohnanlagen, Verwaltungsgebäude, Schulen, kulturelle Einrichtungen, Kaufhäuser etc.

**Kampfmittel**

Luftbilder aus den Jahren 1939, 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Erfolgen Erdbarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc., empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdefektion (siehe auch Merkblatt für Baugrundergriffe auf der Internetseite des Dienstes).

**DIN-Vorschriften u.a.**

Die der Planung zugrunde liegenden oder in Bezug genommenen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften, technischen Regelwerke wie z.B. VDI-Richtlinien und DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid im Rathaus, Hauptstraße 78, 53810 Neunkirchen-Seelscheid, Amt für Umwelt während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

**Planungsbüro Schumacher gmbh**  
 Grottelde 6 50814 Wess  
 Telefon + 49 (0) 2262 - 72050  
 Telefax + 49 (0) 2262 - 72056  
 info@ps-schumacher.de  
 www.psb-schumacher.de  
 Kennziffer: EWR 94421  
 Geschäftsführer: Nicole Sander  
 Mail: info.jurgen@schumacher.de

Projekt Nr. 1662 Status EF  
 Datum 1662-BP  
 bearbeitet Neuhaus  
 gezeichnet Barndt  
 Projektleiter Neuhaus  
 Geschäftsführer  
 Aufgestellt: Wahl, Mai 2020

**Neunkirchen-Seelscheid**  
 Eine starke Gemeinde

**Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid**  
 Bebauungsplan Nr. 58 N "Eischeid-Ost"

M 1:500