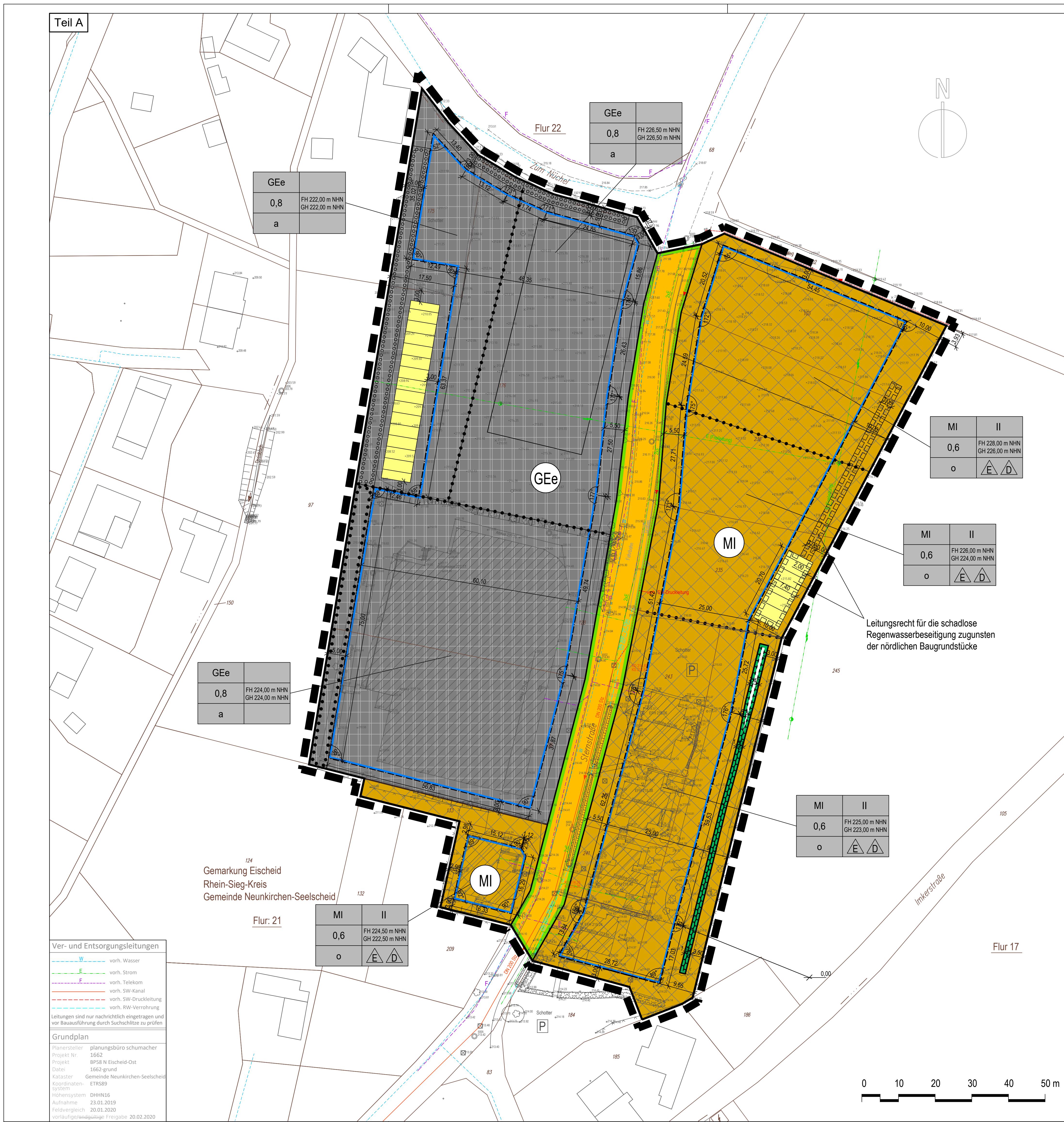




Teil B

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:

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

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

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

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

max. zulässige Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht zulässig.

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

Es wird auf die DIN 4149 2005-04 ("Bauten in deutschen Erdbebengebieten") hingewiesen. Die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid, Gemarkung Eischeid, liegt dabei in der Erdbebenzone 0 der geologischen Untergundklasse R. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebeneinträge ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorie 3 und 4 entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Anwendungsteile 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 "Stiis, 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 Bedeutungsbeurteilung wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z.B. für große Wohnanlagen, Verwaltungsgebäude, Schulen, kulturelle Einrichtungen, Kaufhäuser etc.

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. Gehölze 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 bzw. vor Abriss- und Umbauarbeiten 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 Beeinträchtigen 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 angeführten Gehölzliste. Ergänzt durch klimadynamische, dauerhaft sich verschattende 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 Baumbestandsstruktur. Der Verlust von Gehölzen ist durch Nachpflanzung mit Arten der unten angeführten Gehölzliste anzupflanzen. Ergänzt durch klimadynamische, dauerhaft sich verschattende Baumarten.

Sträucher der Gehölzlisten von Neunkirchen-Seelscheid

Stachelbeere	Rubus uva-crispa
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Rote Johannisbeere	Ribes sivestris
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Hassel	Corylus avellana
Faulbaum	Rhamnus frangula
Gern. Schneeball	Viburnum opulus
Ein- und Zweiflügeliger Weißdorn	Crataegus monogyna, - laevigata
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Pfaffenhütchen	Eunymus europaeus
Bluthartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Gelbbholz-Hartriegel	Cornus stolonifera "Flaviramea"
Liguster	Ligustrum vulgare
Elbe	Taxus baccata
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Robuche	Fagus sylvatica

Bäume I. Ordnung

Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)

Bäume II. Ordnung

Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Hängebirke	(Betula pendula)
Bergulme	(Ulmus glabra)

Zusätzlich zur visuellen Einbindung*

Douglasi	Pseudotsuga menziesii
Kieferntanne	Abies grandis
Weißtanne	Abies alba
Gelb-Kiefer	Pinus ponderosa

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

Hinweise

Archäologie
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische 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 Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschuttartiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist in Abstimmung mit der zuständigen Abfallwirtschaftsbehörde zu untersuchen. Bei Entsorgung sind vor der Abfuhr die Entsorgungswege der zuständigen Abfallwirtschaftsbehörde mitzuteilen (§ 47 Abs. 1 Kreisabfallwirtschaftsgesetz - KAWG). Dazu gehört die Angabe der Entsorgungsanlage oder die Vorlage der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einbaustelle.

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 Verrichtung zu schützen. Er ist vorwiegend im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Erdbebengefährdung
Es wird auf die DIN 4149 2005-04 ("Bauten in deutschen Erdbebengebieten") hingewiesen. Die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid, Gemarkung Eischeid, liegt dabei in der Erdbebenzone 0 der geologischen Untergundklasse R. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebeneinträge ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorie 3 und 4 entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Anwendungsteile 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 "Stiis, 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 Bedeutungsbeurteilung 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, Versäuerungen etc., empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdetektion (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, 53819 Neunkirchen-Seelscheid, Amt für Umwelt während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Solar-energetisches Flächenpotenzial
Gemäß Solardeklaration des Rhein-Sieg-Kreises besitzt das Plangebiet ein solar-energetisches Flächenpotenzial zwischen 1,021 bis 1,031 kWh/m²a.

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. BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). BauNutzungsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 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. 156), 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/buerger-service/bekanntmachungen/bauen-und-planen/) 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 05.12.2020 fand durch Auslegung vom 03.01.2020 bis einschließlich 05.02.2020, sowie durch die Bürgerinformationsveranstaltung vom 18.02.2020 im Rathaus der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid, Hauptstraße 78, 53814 Neunkirchen-Seelscheid statt. Gleichzeitig zur Auslegung 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 06.01.2020 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 27.05.2020 gefasst. Neunkirchen-Seelscheid, den Nicole Sander Bürgermeisterin 5. Öffentliche Auslegung Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 15.06.2020 bis einschließlich 17.07.2020 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 19.08.2020 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 hierin 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 ausgefertigt 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 Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder ein nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Neunkirchen-Seelscheid, den Nicole Sander Bürgermeisterin
--	--	--