



Planzeichenerläuterung zu den Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 u. 5 BauGB

WA	Art der baulichen Nutzung
GE	Allgemeines Wohngelände
0,8 : 1,6 0,4 : 0,8 I : II FH	Gewerbegebiet
0	Maß der baulichen Nutzung
Geschossflächenzahl GFZ, als Höchstmaß Grundflächenzahl GRZ, als Höchstmaß Zahl der Vollgeschosse Höhe baul. Anlagen	Geschossflächenzahl GFZ, als Höchstmaß Grundflächenzahl GRZ, als Höchstmaß Zahl der Vollgeschosse Höhe baul. Anlagen
Offene Bauweise	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Offene Bauweise
Baulinie	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze	Baulinie
Hauptförderrichtung	Baugrenze
Verkehrsflächen	Hauptförderrichtung
Straßenverkehrsflächen	Verkehrsflächen
Einfahrtbereich	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen	
unterirdisch: Abwasser A Gas G	Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen
Grünflächen	unterirdisch: Abwasser A Gas G
Private Grünflächen	Grünflächen
Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft	Private Grünflächen
Wasserflächen	Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft
Flächen für die Landwirtschaft und Wald	Wasserflächen
Wald	Flächen für die Landwirtschaft und Wald
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen	Wald
und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit Bindung für Beplantung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelt-Einwirkungen

Flächen unter denen der Bergbau umgeht (tagesnaher Abbau)

Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Altstandort mit Ordnungsnummer

Maßnahmen gemäß Textteil

Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Baugesetzbuch -BauGB- i. Ver. m. BauNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO

1.1.1 Baugebiete
§ 1 Abs. 3 BauNVO

1.1.2 Zulässige Anlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA
gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO

• Wohngebäude

• Die zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Im Gewerbegebiet GE
gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

• Gewerbebetrieb aller Art, Lagerhäuser, -plätze und öff. Betriebe

• Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude

• Tankstellen

• Hierzu sind weitere Festsetzungen unter Punkt 9 zu beachten

1.1.3 Ausnahmsw. zulässige Anlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA
sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Im Gewerbegebiet GE
sind Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise

• Betriebsflächen und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden

1.1.4 Nicht zulässige Anlagen

§ 1 Abs. 5 BauNVO

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA
sind nicht zulässig:

• Anlagen für kirchl., kulturelle, soziale, gesundheitl. und sportl. Zwecke, gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Im Gewerbegebiet GE
sind nicht zulässig:

• Anlagen für sportl. Zwecke, gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

• Vergnügungsstätten

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG und §§ 16 bis 21 a BauNVO

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse

§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA
0,4 als Höchstgrenze

Im Gewerbegebiet GE
0,8 als Höchstgrenze

siehe Plan

1.2.2 Grundflächenzahl GRZ

§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

§§ 17 u. 19 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA
0,4 als Höchstgrenze

Im Gewerbegebiet GE
0,8 als Höchstgrenze

siehe Plan

1.2.3 Geschossflächenzahl GFZ

§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

§§ 17 u. 20 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA
0,8 als Höchstgrenze

Im Gewerbegebiet GE
0,8 als Höchstgrenze

siehe Plan

1.2.4 Höhe baul. Anlagen

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

§ 18 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA
sind Fristhöhen als Mindestmaß über NN festgesetzt.

Im Gewerbegebiet GE
sind Fristhöhen als Mindestmaß über NN festgesetzt.

siehe Plan

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauG und §§ 22 u. 23 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA
ist eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 festgesetzt.

• Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser gem. § 22 Abs. 2 zulässig.

siehe Plan

2.1 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet WA
ist eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 festgesetzt.

• Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser gem. § 22 Abs. 2 zulässig.

siehe Plan

2.2 Oberbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die bebaubaren Flächen sind durch Baulinien gem. § 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO und Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO eingegrenzt

siehe Plan

• Stellplätze und Nebenanlagen dürfen im Allg. Wohngebiet WA auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden

3. Verkehrsflächen sowie der Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

• Verkehrsfläche

• Einfahrtbereiche

• Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

siehe Plan

4. Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Abwassersammler

siehe Plan

5. Öffentliche und private Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

• Private Grünflächen

Für Teile der privaten Grünflächen sind Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt

siehe Plan

6. Wasserflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

• Weiher und offener Wasserteich

siehe Plan

7. Wald

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

Hierzu sind die unter Punkt 8 beschriebenen Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB durchzuführen

siehe Plan

M 1

Die für die Durchführung der Maßnahme eingegrenzte Fläche ist mit vegetationsfähigem Erdmassen zu überdecken und der Sukzession zu überlassen.

Die Maßnahme ist vom Grundstückseigentümer durchzuführen.

M 2

Der vorhandene lichte Baumbestand zw. dem Gewerbegebiet und dem benachbarten Wohngebiet ist durch weitere Gehölzpflanzungen zu verdichten.

Die Anzahl der Gehölze muß der nachgestellten Pflanzliste entsprechen.

Die Maßnahme ist noch vorangegender Abstimmung mit dem städt. Baum vom jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen.

M 3

Das Feuchtgebiet im Norden des Plangebietes, bestehend aus Wasserfläche, Röhricht und Ufer-Hangbewuchs, ist zu schützen.

Jeder Nutzer, freiwillig und der natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen.

9. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen

zum Schutz vor schädlichen Umwelt-Einwirkungen im Sinne des Bundes-Umwelt- und Artenschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

• Auf den festgesetzten Flächen sind von Nutzungsbeginn Gebäudeflächen zu errichten, die in Richtung Wohngebiet gebaut werden können.

• Die Mindesthöhen der baul. Anlagen sind folgendermaßen festgesetzt:

• Lärmerzeugende Anlagen und Einrichtungen dürfen nur in lärmbindenden Einhausungen betrieben werden.

• Stattdessen können auch entlang der Baulinien vor Nutzungsbeginn Lärmschutzwände errichtet werden.

10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Auf den privaten Grünflächen zw. den Gewerbegebieten und entlang der Straßen im Abstand von höchstens 8,00 m zu pflanzen.

Der Abstand zur Straße darf höchstens 3,50 m betragen.

Die Baumarten sind gem. nochstehender Pflanzliste auszuwählen.

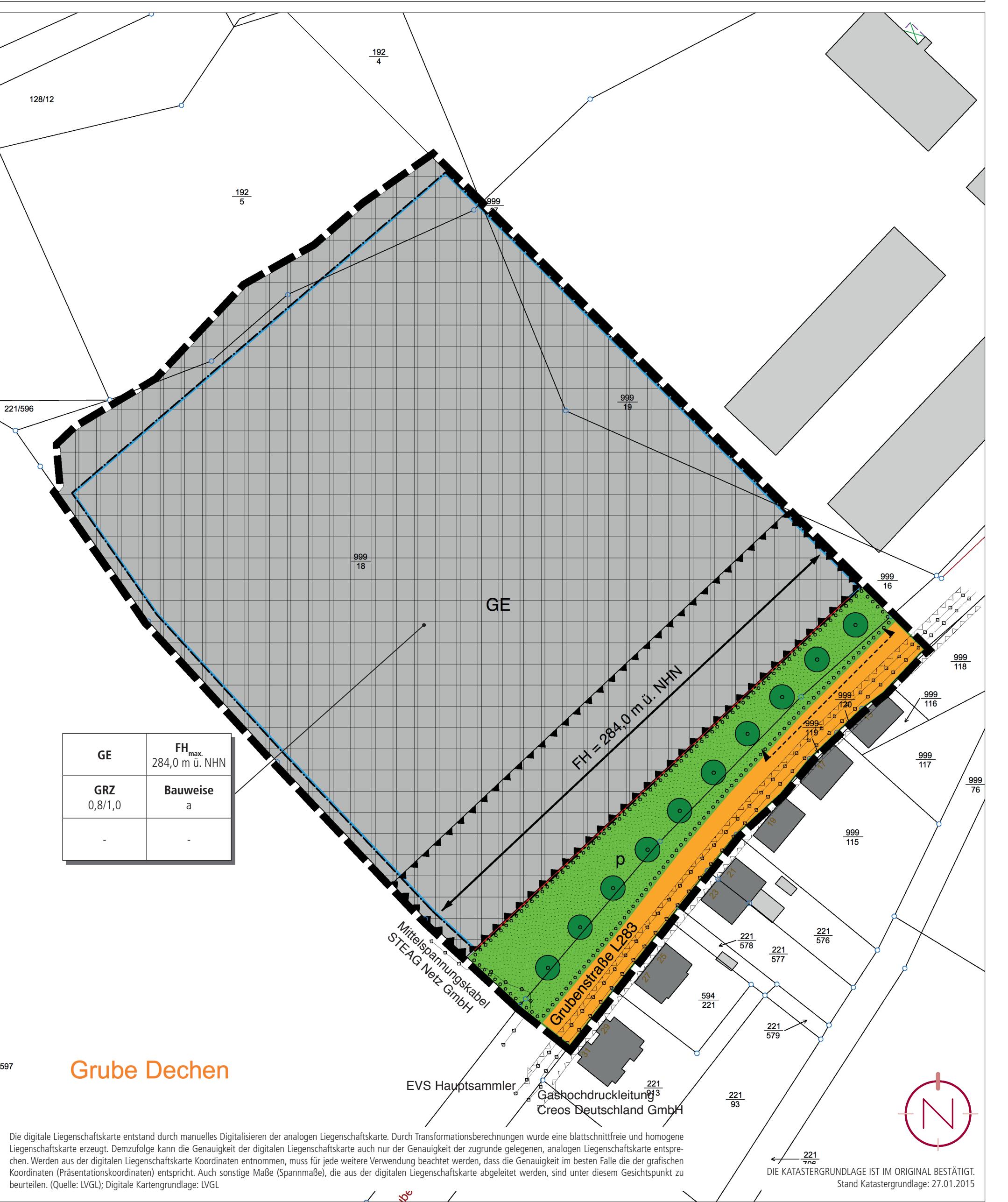
11. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die Wasserfläche und der daran anschließende Waldsumme sind zu erhalten.

Hierzu gilt auch die zuvor beschriebene Maß

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERLÄUTERUNG

GELTUNGSBEREICH
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)

GEWERBEGEBIET
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 8 BAUNVO)

HOHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: FIRSTHÖHE
(ALS MINDESTMASS)
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 ABS. 1 BAUNVO)

HOHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: FIRSTHÖHE
(ALS HÖCHSTMASS)
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 ABS. 1 BAUNVO)

GRUNDFLÄCHENZAHL
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)

a
ABWEICHENDE BAUWEISE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)

BAULINIE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 2 BAUNVO)

BAUGRENZE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)

ANSCHLUSSEN AN VERKEHRSFLÄCHEN;
HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

VON BEBAUUNG FREIHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN,
EINSCHRÄNKUNG DER BEBAUBARKEIT
(§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUNVO)

FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN
UMWELTEINWIRKUNGEN I.S.D. BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES
(§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUNVO)

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN
BEPFLANZUNGEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB)

ANPFLANZUNG EINER BAUMREIHE
(§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB)

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, §§ 1-14 BAUNVO

1.1 GEWERBEGEBIET GE

Gem. § 8 BauNVO

zulässig sind:

Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO

- 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- 3. Tankstellen.

ausnahmsweise zulässig sind:

Gem. § 8 Abs. 3 BauNVO

- Wirtschaften für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

nicht zulässig sind:

Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2 EINSCHRÄNKUNG DER ZULÄSSIGEN NUTZUNG GEM. § 1 ABS. 9 BAUNVO I.V.M. § 8 ABS. 2 BAUNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

Siehe Plan.

- Die Firsthöhe baulicher Anlagen wird auf maximal 284,0 m ü. NHH festgesetzt. Ausgenommen hiervon ist der mit einer Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB überlagerte Bereich des Gewerbegebiets. Hier ist die Höhe von 284,0 m ü. NHH aus Gründen des Lärmschutzes als Mindesthöhe festgesetzt.

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 18 BAUNVO

Siehe Plan.

- Die Firsthöhe baulicher Anlagen wird auf maximal 284,0 m ü. NHH festgesetzt. Ausgenommen hiervon ist der mit einer Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB überlagerte Bereich des Gewerbegebiets. Hier ist die Höhe von 284,0 m ü. NHH aus Gründen des Lärmschutzes als Mindesthöhe festgesetzt.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,8 festgesetzt.

- Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ von 0,8 durch Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) insgesamt bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäudeänge darf mehr als 50 m betragen.

3. BAUWEISE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

Siehe Plan.

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO muss auf der festgesetzten Baulinie gebaut werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist nicht zulässig, ein Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Dennoch sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig (ausgenommen Garagen), die den Nutzungswert der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugeschosses selbst dienen und die seiner Eigentümer nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend (siehe ergänzend auch Festsetzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauG).

5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen und Stellplätze sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

6. ANSCHLUSSEN AN VERKEHRSFLÄCHEN: HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

Innerhalb des in der Planzeichnung eingezeichneten Ein- und Ausfahrtbereiches ist eine max. 15 m breite Zufahrt von der Grubenstraße zu dem festgesetzten Gewerbegebiet zulässig.

7. FÜHRUNG VON UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSANLAGEN; SCHUTZFLÄCHEN MIT RESTRIKTIONEN FÜR DIE NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 I.V.M. NR. 24 BAUGB

Siehe Plan.

- Die Gashochdruckleitung der Creos Deutschland GmbH wird gemäß ihrem Verlauf in der Planzeichnung einge tragen. Parallel zu dieser Leitung ist ein Steuerkabel verlegt. Die Breite des Schutzstreifens beträgt jeweils 4 m in beiderseits der Leitungsschase. Die „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH ist zu beachten.

Hinweise der Creos Deutschland GmbH:

- Zur Sicherheit der Gasversorgung und um eine Gefährdung auf der Baustelle auszuschließen, dürfen im Schutzstreifen der Leitungen Erdarbeiten nur nach vorheriger Einweisung durch einen Beauftragten der Creos Deutschland GmbH ausgeführt werden.
- Die Zustimmung für Arbeiten im Leitungsbereich ist unter Beiliegung von Plänen (Lageplan, Grundrisse, Querprofile usw.) rechtzeitig, mindestens jedoch 20 Werktagen vor Beginn der Arbeiten, bei der Creos Deutschland GmbH schriftlich zu beantragen.

Hinweise der Creos Deutschland GmbH:

- Zur Vermeidung von schädlichen Umweltinwirkungen durch Lärm zur Nachtzeit (22,00 bis 6,00 Uhr) dürfen in der erweiterten Gewerbegebietfläche neue Betriebe bzw. Erweiterungen bestehender Betriebe mit lärmrelevanten Nacht-Aktivitäten (z.B. Fahrrad- und Ladearbeiten im Freien) grundsätzlich nur dann zu gelassen werden, wenn durch eine Lärmprognose von einer nach § 26 BmSchG bekannt gegebenen Messstelle der Nachweis erbracht wird, dass die gebelegten Nachtschallimmissionswerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten in der Grubenstraße 15-31 im Ort Heinitz unter Berücksichtigung der Geräuschverbauung eingehalten werden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass in Bearbeitung des jeweiligen Genehmigungsverfahrens (beim Vorliegen konkreter Bauteilerläufe) zudem immissionsschutzrechtliche Auflagen (z.B. Einbau von Schalldämmung, Ausrüstung mit Abluftbehandlungsanlagen) möglich sind, auch weitere Gutachten (z.B. hinsichtlich der Luftverhältnisse) gefordert werden können.

Im Geltungsbereich des B-Plans liegen Hinweise auf das Vorkommen der i.S.d. § 7 Abs. 1 Nr. 14 BmSchG streng geschützten Wechselkörte (Bufo [Pseudopaludicolus vittatus] vor). Diesem potentiellen Vorkommen ist mit einer qualifizierten ökologischen Bauplanung zu begegnen.

Der EVS Hauptsammler 1.1, Blatt 1.1 der AWA Neunkirchen-Heinitz (128) wird gemäß seines Verlaufs in der Planzeichnung eingetragen. Der Hauptsammler ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch den Vorhabenträger zu berücksichtigen. Eine Abstimmung hierzu hat im Vorfeld mit dem EVS erfolgen.

Die Mittelspannungskabel der STEAG Netz GmbH werden gemäß ihren Verläufen festgesetzt. Der Schutzstreifen der Kabel beträgt 2,00 m je Kabelstrecke, d.h. jeweils 1 m beiderseits der Kabeltrassen (aus Gründen der Lesbarkeit wurde auf eine zeichnerische Darstellung des Schutzstreifens verzichtet).

Die Kabeltrassen dürfen nicht über- und unterbaut werden und müssen jederzeit zugänglich sein.

7.2 EVS HAUPTSAMMLER

7.3 MITTELSPANNUNGSKABEL (STEAG NETZ GMBH)

7.4 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN I.S.D. BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DAS ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG DER MINDERUNG SOLCHER BAUFLICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

Siehe Plan.

Auf den festgesetzten Flächen sind vor Nutzungsbeginn Gebäude zu errichten, die keine Öffnungen in Richtung Wohngebiet aufweisen dürfen. Die Mindesthöhe der baulichen Anlagen beträgt 284,0 m ü. NHH.

Lärmerzeugende Anlagen und Einrichtungen dürfen nur in lärmminimierenden Einhausungen betrieben werden.

Alternativ können vor Nutzungsbeginn entlang der Baulinie Lärmschutzwände mit gleicher Mindesthöhe errichtet werden.

Die neu geplante Zufahrt ist zu berücksichtigen.

9. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN ODER SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

Siehe Plan.

Der vorhandene Baumbestand in der Grünfläche ist durch eine zusätzliche parallel zur Grubenstraße anzupflanzende Baumreihe (standortgerechte Hochstämme im Abstand von höchstens 8 m zueinander) und weitere Gehölzpflanzungen zu verhindern. Ausgenommen hiervon ist der maximal 15 m breite Bereich der Ein- und Ausfahrt.

Die Auswahl der Bäume/ Gehölze muss der Pflanzliste des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 „Grubenstraße“ entsprechen.

Siehe Plan.

Teile der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45 „Grubenstraße“ festgesetzten privaten Grünfläche mit Anpflanzungsgebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden durch die vorliegende Teilländerung überplantiert. Das durch die Inanspruchnahme von Teilen dieser Grünfläche entstehende ökologische Defizit in Höhe von 54,94 ökologischen Werteneinheiten wird durch das Einbringen von bei der Naturlandschafts-Management GmbH vertraglich gesicherten Ökopunkten aus der genehmigten Ökopunktmethode „Entwicklung standortangepasster Hainsimsen-Buchenwälder auf der Privatfläche des Hofgutes Taschenhof“ (Oststell) kompensiert. Die Ökopunkte befinden sich auf der Gemarkung Bruchhof-Sandorf, Flur 22, Flurstück 525/5.

Siehe Plan.

Der Stadtrat der Kreisstadt Neunkirchen hat am _____ die Einleitung des Verfahrens zur 1. Teilländerung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Grubenstraße“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss, diesen Bebauungsplan in einem Teilbereich zu ändern, wurde am _____ öffentlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Es wird beschlossen, dass die im räumlichen Geltungsbereich der 1. Teilländerung des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Die 1. Teilländerung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschlussnahmten Verfahren. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt. Eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zur Abschätzung der voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen wurde durchgeführt.

Der Stadtrat der Kreisstadt Neunkirchen hat den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung der

Bebauungsplan Nr. 45 "Grubenstr.",
rechtsverbindlich seit 19.05.2000

Änderungen, mit Datum der Rechtsverbindlichkeit

