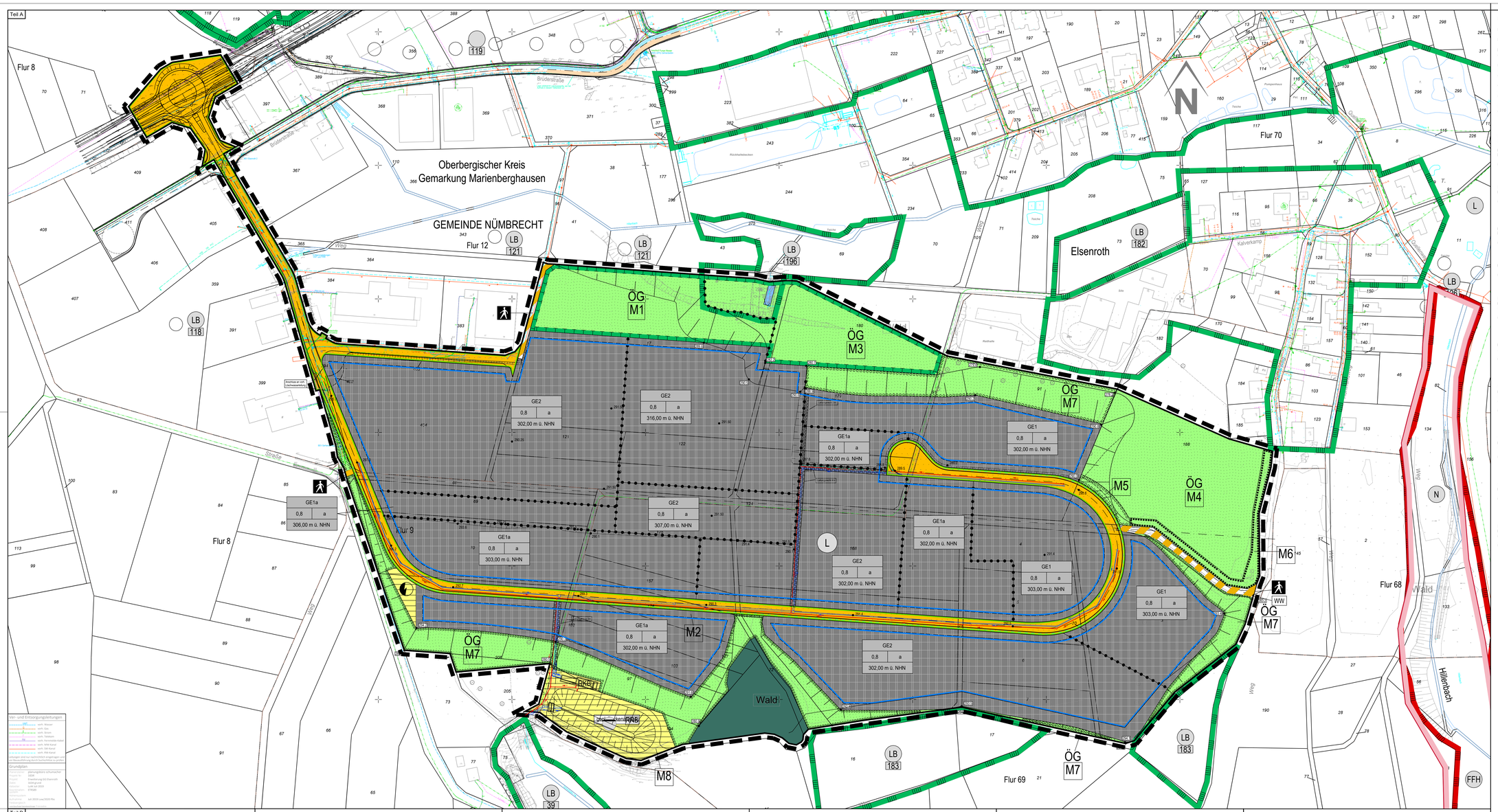
Teil A



Ver- und Entsorgungsleitungen

- vorh. Wasser
- vorh. Gas
- vorh. Strom
- vorh. Telekom
- vorh. Kommunal-Kabel
- vorh. Fernwärme
- vorh. SW-Kanal
- vorh. RW-Kanal

Leitungen sind nur nachrichtlich eingetragen und der Bauausführung durch Sachkräfte zu prüfen

Grundplan

Projektant:	planungsbüro schumacher
Projekt:	Erweiterung GG Elsenroth - Nümbrecht
Koordinaten:	UTM 32-ETRS
Basiskarten-stand:	Juli 2019
Höhensystem:	DHHN2016
Aufnahme:	Juli 2019 Lose2020 Flur

Teil B

Festsetzungen und Erläuterungen der verwendeten Planzeichen

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

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
In den Gewerbegebieten ist die allgemein zulässige Art der Nutzung "Tankstellen" und "Anlagen für sportliche Zwecke" gemäß " § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke" sowie "Vergnügungsstätten", die ausnahmsweise zugelassen werden können, werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ebenso wie "Einzelhandelseinrichtungen" in allen Gewerbegebieten ausgeschlossen.
Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe (Kioske, kleinere Verkaufspavillons, o.ä.) mit einer Bruttoverkaufsfläche von bis zu 50 m² ausnahmsweise zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind in Gewerbegebieten Verkaufsstätten für Eigenproduktionen und andere Produkte als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zulässig, die in engem Zusammenhang mit den jeweiligen Handwerks- und sonstigen Gewerbebetrieben stehen. Die Verkaufsstätte muss im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Handwerks- oder Gewerbebetriebes untergeordnet sein.

Die Gewerbegebiete werden gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gegliedert:

GE1 — GE1 - Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Einschränkung
Im GE-Gebiet sind die Betriebsarten der Abstandsklassen I bis V (Lfd.-Nr. 1 bis 160) des Abstandserlasses 2007 (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3-8804.25.1 v. 6.6.2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig. Aus der Abstandsklasse VI sind nur die mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten zulässig.

GE1a — GE1a - Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Einschränkung
Im GE-Gebiet sind die Betriebsarten der Abstandsklassen I bis V (Lfd.-Nr. 1 bis 160) des Abstandserlasses 2007 (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3-8804.25.1 v. 6.6.2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig. Aus der Abstandsklasse VI sind nur die mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten zulässig.
Ausnahmsweise können auch die mit (*) gekennzeichneten Betriebe der Abstandsklasse V zugelassen werden.

GE2 — GE2 - Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Einschränkung
Im GE-Gebiet sind die Betriebsarten der Abstandsklassen I bis IV (Lfd.-Nr. 1 - 80) des Abstandserlasses 2007 (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3-8804.25.1 v. 6.6.2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.
Aus der Abstandsklasse V sind nur die mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten zulässig.

Ausnahmsweise können in den GE-Gewerbegebieten Anlagen und Betriebe der nächstgrößeren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn durch Gutachten nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

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

0,8 — Grundflächenzahl

318,00 m ü. NHN — max. Gebäudehöhe oder Firsthöhe über Normalhöhennull

Ausgenommen von den Höhenfestsetzungen sind Schornsteine, Dampferzeuger, Kühltürme und Silos sowie Anlagen für regenerative Energien und zur Luftreinhaltung und untergeordnete Dachaufbauten, deren Errichtung auf dem Gelände innerhalb der festgesetzten Höhen technisch nicht möglich ist. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die sich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen technisch notwendige Höhe zu beschränken.

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

a — abweichende Bauweise:
gem. § 22(4) BauNVO können Gebäude unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstands abweichend von der offenen Bauweise auch mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußweg

WW — Wirtschaftsweg

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

Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung mit Zweckbestimmung

Elektrizität

RRB, RKB — Abwasser, Regenrückhaltebecken, Regenklärbecken

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

ÖG — öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung:

M1 — Ausgleichspflanzung

M3 — Gehölzbestand mit Quellbereich

M4 — Grünland mit randlichen Gehölzen
Auf der Grünlandfläche erfolgt eine geringe Geländemodellierung zur Angleichung des Geländes an die neue Straßensituation unter Erhaltung der vorhandenen randlichen Gehölzbestände. Die Flächen außerhalb der Pflanzbindungen sind mit einer landwirtschaftlichen Weidemischung anzusäen. Die Flächen werden dauerhaft als Pferdeweide genutzt. Hierzu sind die vorhandenen und geplanten Gehölze sicher abzuzäunen.

M7 — Abschirmungspflanzung

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen

8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

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

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

M1 — Ausgleichspflanzung
Auf der ehemaligen Grünlandfläche erfolgt der Einbau von überschüssigem Bodenmaterial. Der geschützte Landschaftsbestandteil ist davon freizuhalten. Die gesamte Fläche ist mit einem stufig aufgebauten Gehölzbestand mit standortgerechten Arten der Oberbergischen Gehölzliste zu bepflanzen.

M3 — Gehölzbestand mit Quellbereich
Der vorhandene Gehölzbestand auf der Fläche einschließlich des Quellbereichs ist zu erhalten. Zum Aufbau eines stabilen Bestandes erfolgt zu Beginn und dann im Abstand von 15 - 20 Jahren eine Durchforstung unter ökologischen Gesichtspunkten.

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

M2 — Baumreihe
Auf den Gewerbeflächen ist entlang der Erschließungsstraße in 3 m Abstand zur Verkehrsfläche pro 30m Straßenlänge mindestens 1 Baum zu pflanzen.
Zu verwenden sind Hochstämme, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm der folgenden Liste:
Winterlinde (Tilia cordata)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Stieleiche (Quercus robur)

M8 — Naturnahe Gestaltung der Flächen für die Regenrückhaltung
Das Regenrückhaltebecken wird als Erdbecken angelegt. Die Flächen werden zum Schutz vor Erosion angesät. Die Flächen im Randbereich werden mit Gehölzen der Oberbergischen Gehölzliste bepflanzt.

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

M6 — Erhaltung des Gehölzbestands
Der vorhandene Gehölzbestand am Wirtschaftsweg auf der Fläche M4 ist zu erhalten. Zur Weide hin ist ein Streifen von 6 m bzw. 10 m mit einem Zaun zum Schutz und zur Entwicklung eines Krautsaums abzugrenzen. Lücken in der Baumhecke sind durch die Pflanzung standortgerechter Gehölze aus der Gehölzliste des Oberbergischen Kreises zu schließen.

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

M5 — Gehölzstreifen entlang der Verkehrsflächen
Der vorhandene, zur Erhaltung festgesetzte Gehölzstreifen wird auf einer Breite von 6 m fortgeführt. Der Pflanzstreifen ist zur Weide hin mit einem Zaun abzugrenzen. Die zweireihige Pflanzung ist aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern der Oberbergischen Gehölzliste aufzubauen.

M7 — Abschirmungspflanzung
Auf den neuen Böschungen sind standortgerechte Bäume und Sträucher mit Arten der Oberbergischen Gehölzliste zu pflanzen. Bäume 1. und 2. Ordnung sind mit einem Anteil von mindestens 5% zu verwenden. Auf der Böschungsoberkante ist eine Baumreihe mit Hochstämmen zur schnellen landschaftsvisuellen Einbindung zu pflanzen.

10. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energien
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere Photovoltaikanlagen) vorzusehen. Beispielshaft hat dies Auswirkung auf die Gebäudestatik und notwendige Leitungsführungen.

11. Bauordnungsrechtliche Festsetzung - Gestaltung
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauO NW)

Dachgestaltung: zulässig sind das Flachdach, Sheddach, Pultdach oder das Satteldach. Zulässig sind auch Dachbegrünung oder -bekiesung.

Fassadengestaltung: Die Wandflächen der Fassaden können in allen Materialien mit nicht reflektierender Fläche hergestellt werden. Unzulässig sind Fassaden mit Schiefer-, Naturstein- oder Ziegelsteinimitationen.

Fassaden dürfen nicht in kräftigen Signal- sowie grellen Buntfarben ausgeführt werden. Werbeanlagen mit Bewegungs- oder Springlichtern und Neonwerbeanlagen sind ausgeschlossen. Zur Fassadengliederung sind untergeordnete Gestaltungs- und Bauelemente in allen Farben zulässig.

Im Bereich der Außenanlagen sind nur vollabgeschirmte Leuchten zulässig, die einen ULR-Wert von Null aufweisen. Als Lichtfarbe ist warmweißes Licht bis maximal 3300 Kelvin zu verwenden.

12. Sonstige Planzeichen

FH 318,0 — Festsetzung der Höhenlage gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauO NRW durch Festsetzung der Böschungsober- und Böschungsunterkante

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB).

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeindewerke Nümbrecht und der AggerEnergie.

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen etc., soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den privaten Grundstücken zu dulden. Sie können in die Nutzung der Gewerbegrundstücke überführt und verändert werden sofern die Sicherheit des Straßenkörpers hierdurch nicht gefährdet wird.

Höhenpunkte:

186.0 — vorhandenes Gelände (m ü. NHN)

296.5 — geplantes Gelände (m ü. NHN), nachrichtliche Übernahme

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nutzungsschablone

GE1	Art der baulichen Nutzung
0,8 a	Grundflächenzahl / Bauweise
302,00 m ü. NHN	max. Höhe der baulichen Anlagen / max. Firsthöhe

13. Katasteramtliche Übernahme

Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

vorhandene Bebauung mit Hausnummer

14. Nachrichtliche Übernahme

LB 182 — Geschützter Landschaftsbestandteil, Nr. 196

L — Landschaftsschutzgebiet

N — Naturschutzgebiet (außerhalb des Plangebiets)

FFH — FFH-Gebiet (außerhalb des Plangebiets)

Hinweise

Belastung des Oberbodens
Die Untere Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass für bestimmte Schadstoffe die Vorsorgewerte nach BBodSchV im Oberboden überschritten werden. Um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte bislang nicht überschritten werden, vor Schadstoffeinträgen zu schützen, sollte der im Plangebiet im Rahmen von Baumaßnahmen anfallende Oberboden auf den Grundstücken verbleiben.
Eine Überschreitung der Prüf- und Maßnahmewerte der BBodSchV, wodurch eine Gefahrensituation zu erwarten wäre, liegt nicht vor.

Bodendenkmalpflege
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz vom 11. März 1980, zuletzt geändert am 18. Mai 1982) § 2 Abs. 5 und §§ 13-19 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden. Ihm ist Gelegenheit zu weiteren Untersuchungen zu geben.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

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

Planzeichenverordnung 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 2018 (BauO NRW 2018). In Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 183) in Kraft getreten am 10. April 2019

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. April 2019
(GV. NRW. S. 202), in Kraft getreten am 24. April 2019.

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht
(Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516)
Zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741), in Kraft getreten am 21. November 2015.

Verfahren
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 55b "Erweiterung Gewerbepark Elsenroth" wurde in der Sitzung des Rates vom 10.07.2019 gefasst.

Nümbrecht, den 2020

gez. Hilko Redenius
(Bürgermeister)

Frühzeitige Beteiligung
Die Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom .....2020 bis .....2020 frühzeitig beteiligt.

Nümbrecht, den 2020

gez. Hilko Redenius
(Bürgermeister)

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom .....2020 bis .....2020.

Nümbrecht, den 2020

gez. Hilko Redenius
(Bürgermeister)

Die Beteiligung der benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom .....

Nümbrecht, den 2020

gez. Hilko Redenius
(Bürgermeister)

Beteiligung der Öffentlichkeit / Behörden und Träger öffentlicher Belange
Die öffentliche Auslegung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....2020 bis .....2020 einschließlich stattgefunden.

Nümbrecht, den 2020

gez. Hilko Redenius
(Bürgermeister)

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....2020 bis .....2020 einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Nümbrecht, den 2020

gez. Hilko Redenius
(Bürgermeister)

Abwägung
Der Rat der Gemeinde Nümbrecht hat am ..... in der öffentlichen Sitzung die von der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Nümbrecht, den 2020

gez. Hilko Redenius
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Gemeinde Nümbrecht am ..... als Satzung beschlossen worden.

Nümbrecht, den 2020

gez. Hilko Redenius
(Bürgermeister)

Ausfertigungsvermerk
Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Nümbrecht, den 2020

gez. Hilko Redenius
(Bürgermeister)

Rechtskraft
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... erfolgt. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Nümbrecht, den 2020

gez. Hilko Redenius
(Bürgermeister)

unverbindlicher Vorwegabzug

© Land NRW (2019)
Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

pbs planungsbüro schumacher gmbh

Planungsbüro Schumacher GmbH
Gotzfriedstraße 8 D-51674 Wiehl
Telefon: + 49 (0) 2262 - 72050
Telefax: + 49 (0) 2262 - 72056
info@pbs-schumacher.de
www.pbs-schumacher.de
Amtsgericht Köln HRB 94421
Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Jürgen Schumacher

Projekt Nr.	1634
Status	VE
Datei	1634-BP
Bearbeitet	Schroer
gezeichnet	Barndt
Projektleiter	Schroer
Aufgestellt Wiehl, den	Juni 2020

GEMEINDE NÜMBRECHT

Gemeinde Nümbrecht

Bebauungsplan Nr. 55b -
Erweiterung Gewerbepark Elsenroth

M. 1:1000