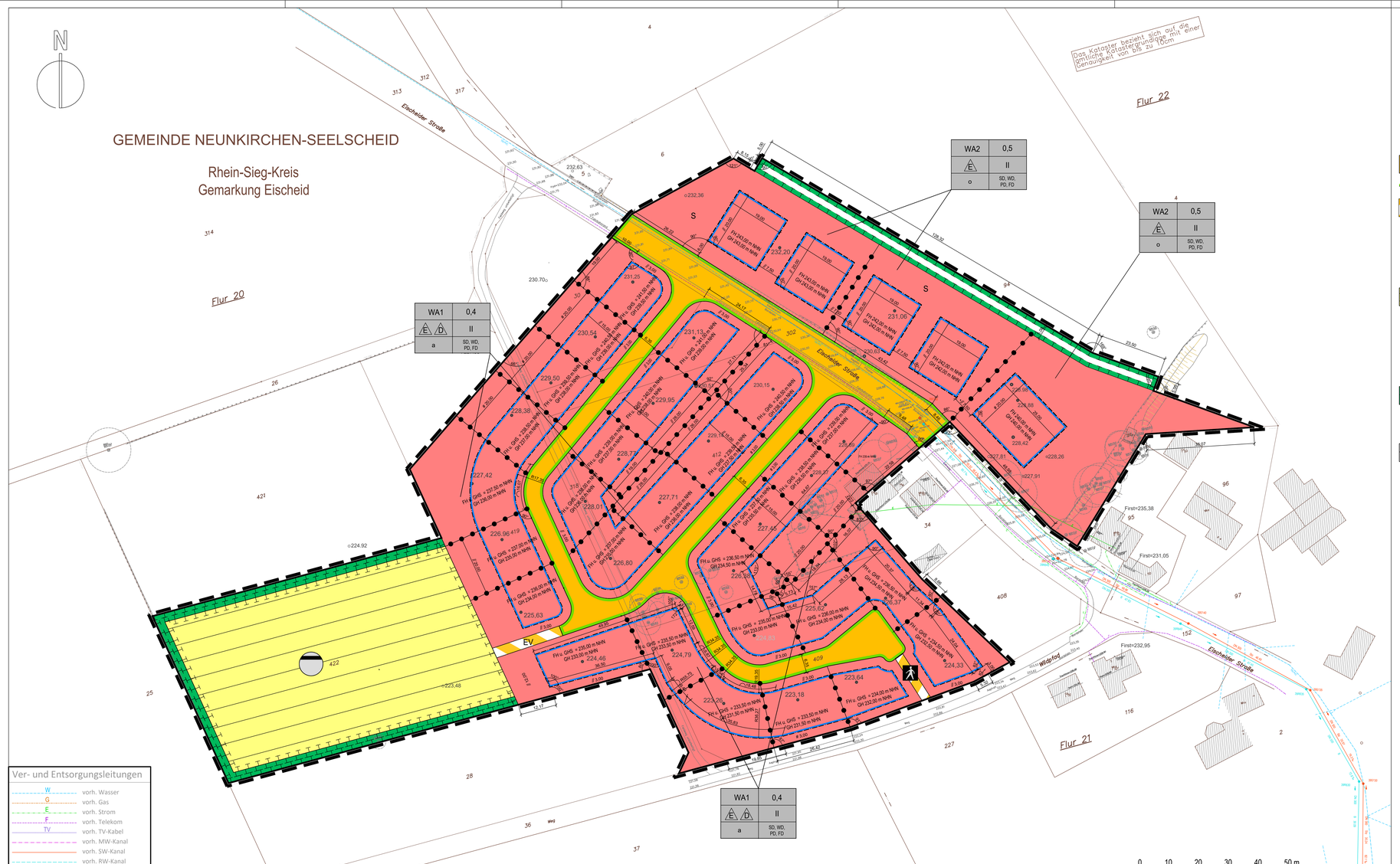

Ver- und Entsorgungsleitungen

- W — vorh. Wasser
- G — vorh. Gas
- E — vorh. Strom
- F — vorh. Telekom
- TV — vorh. TV-Kabel
- vorh. MW-Kanal
- vorh. SW-Kanal
- vorh. RW-Kanal

Leitungen sind nur nachrichtlich eingetragen und vor Bauausführung durch Suchschlitze zu prüfen

Rechtsgrundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BauO NRW: Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 2018 und am 01. Januar 2019 (GV. NRW. 218 S. 421), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822), in Kraft getreten am 2. Juli 2021; Absatz 1 und 2 geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024.

GO NRW: Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GV. NRW. S. 136), in Kraft getreten mit Wirkung vom 31. Dezember 2023.

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), in Kraft getreten am 21. November 2015.

BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), ddas zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8 Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV 90): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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. 57 N "Eischeid-Nordwest" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gemäß den Bestimmungen des BauGB und der Hauptsatzung der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid am ..... .

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

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung (gemäß §3 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplans Nr. 57 N "Eischeid-Nordwest" wurde am ..... gefasst.
Die Bekanntmachung hierüber erfolgte gemäß den Bestimmungen des BauGB und der Hauptsatzung der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid am ..... .
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand durch Auslegung vom ..... bis einschließlich ..... statt.
Gleichzeitig zur Auslegung wurden die Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid eingestellt.

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

4. Öffentliche Auslegung
Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung (gemäß §3 Abs. 2 BauGB) des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 57 N "Eischeid-Nordwest" wurde am ..... gefasst.
Die Bekanntmachung hierüber erfolgte gemäß den Bestimmungen des BauGB und der Hauptsatzung der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid am ..... .
Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... durchgeführt.

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

5. Erneute öffentliche Auslegung / Veröffentlichung im Internet
Der Beschluss zur Veröffentlichung im Internet und zur öffentlichen Auslegung (gemäß §3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplans Nr. 57 N "Eischeid-Nordwest" wurde am ..... gefasst.
Die Bekanntmachung hierüber erfolgte gemäß den Bestimmungen des BauGB und der Hauptsatzung der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid am ..... .
Die Veröffentlichung im Internet und die öffentlicherÖffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... durchgeführt.

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

7. Erneute öffentliche Auslegung
Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung (gemäß §3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplans Nr. 57 N "Eischeid-Nordwest" wurde am ..... gefasst.
Die Bekanntmachung hierüber erfolgte gemäß den Bestimmungen des BauGB und der Hauptsatzung der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid am ..... .
Die öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... durchgeführt.

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

8. Erneute 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.

9. 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 Berka
Bürgermeisterin

10. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid hat am ..... den Bebauungsplan Nr. 57 N "Eischeid-Nordwest", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

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

11. Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans Nr. 57 N "Eischeid-Nordwest" 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 ausgefertigt.

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

12. 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. 57 N "Eischeid-Nordwest" in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

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

13. Beachtliche Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes 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 Berka
Bürgermeisterin

Festsetzungen und Erläuterungen der verwendeten Planzeichen

WA1

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

Allgemeines Wohngebiet
(gemäß § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO die zulässigen Nutzungen:

1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

sowie gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

gemäß §1 Abs. 5 BauNVO die zulässigen Nutzungen

2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

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

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

WA2

Allgemeines Wohngebiet
(gemäß § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO die zulässigen Nutzungen:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

sowie gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

gemäß §1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen

S — In der mit S gekennzeichneten Fläche des WA2 sind mindestens 75% der Geschossfläche für "Seniorenwohnen" (barrierefrei) auszugestalten.

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

GRZ 0,4 — max. zulässige Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu 50% überschritten werden.

II — **Zahl der Vollgeschosse**
maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse

Höhe der baulichen Anlagen
FH ü. GHS 238,00 m NHN — maximal zulässige Firsthöhe (FH) sowie maximal zulässige Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdächern und Staffelgeschoss (GHS) in Meter über NHN,

GH 236,00 m NHN — maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bei Gebäuden mit Flachdächern ohne Staffelgeschoss in Meter über NHN
Die maximale Gebäudehöhe bei Satteldach, Pult- und Walmdächern ist am höchsten Punkt des Firstes des fertig gestellten Gebäudes zu messen.
Die maximale Gebäudehöhe bei Flachdächern wird gemessen am höchsten Punkt der Attika des obersten Geschosses. Wird keine Attika gebaut, ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut des obersten Geschosses. Zu messen ist am fertiggestellten Gebäude.

Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien und technische Aufbauten dürfen die maximale Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von 1,5m überschreiten.

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

o — im WA2 - Gebiet ist die offene Bauweise zulässig.

a — abweichende Bauweise
Abweichend von der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind im WA1 Gebiet Gebäudelängen bei Einzelhäusern bis 18 m, bei Doppelhäusern bis 10m je Doppelhaushälfte zulässig. Garagen sind in der Ermittlung der maximalen Gebäudelängen nicht einzurechnen.
Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabstand zu errichten.

E D — Doppelhaus und Einzelhaus zulässig

Baugrenze

4. Größe der Baugrundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 darf die Größe der Wohnbaugrundstücke bei Einzelhausbebauung 400 m² und bei Doppelhausbebauung 300 m² pro Doppelhaushälfte nicht unterschreiten.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
(§ 9 Abs 1 Nr. 4 BauGB)

Im WA1-Gebiet sind auf den Baugrundstücken für die erste Wohnung mindestens zwei, für jede weitere Wohnung mindestens ein Stellplatz zu errichten. Garagen und Carports müssen zu vorgelagerten Straßenflächen einen Abstand von mindestens 5,5 m einhalten.

6.Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 89 BauO NW)

SD,WD,PD,FD — Zulässig sind Sattel- (SD), Walm- (WD), Pultdächer (PD) und deren Zwischenformen sowie Flachdächer (FD).

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:

EV — Erschließungsstraße Versickerungsanlage (öffentlich)

Gehweg (öffentlich)

8. Flächen für Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB)

Flächen für Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung:

Fläche für Abwasserbeseitigung
(gemäß §9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
öffentliche Versickerungsanlage mit Retention

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

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Auf den Flächen ist eine naturnahe Hecke aus Sträuchern der Gehölzliste von Neunkirchen-Seelscheid anzupflanzen. Auf der Fläche östlich des WA2-Gebietes können zusätzlich Bäume zweiter Ordnung der genannten Gehölzliste gepflanzt werden.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Spezifische Maßnahmen auf den Flächen der Abwasserbeseitigung
Die Flächen der Versickerungsanlage, die nicht von baulichen Anlagen eingenommen wirden, sind als Streuwiese auszugestalten.
Die Streuwiese im Bereich der Versickerungsanlage ist aus Regiosaatgut anzulegen und ein bis maximal zweimal pro Jahr zu mähen. Alternativ ist eine extensive Schafbeweidung zulässig.

Allgemeine Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Fällarbeiten bzw. die Beseitigung von Gehölzen im Plangebiet sind in der Zeit vom 1. Oktober bis ausschließlich 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.

Bauzeitenregelung
Der Beginn der Arbeiten zur Versickerungsanlage ist auf den Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 15. Februar zu legen. Danach können die Bauarbeiten kontinuierlich fortgeführt werden.

Begrünung der Grundstücke
Im Bereich der Baugrundstücke sind alle Flächen, die nicht von baulichen Anlagen überbaut sind, dauerhaft zu begrünen.
Auf jedem Baugrundstück ist mindestens 1 Baum der unten angeführten Gehölzliste zu pflanzen.
Nebenanlagen, Carports und Garagen mit Flachdächern sind mit einer Dachbegrünung zu versehen.
Auf den Gartengrundstücken, die unmittelbar an den Außenbereich angrenzen, ist zum Außenbereich hin eine lebende Hecke aus Arten der Gehölzliste von Neunkirchen-Seelscheid zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Höhe der Hecke auf den Gartenflächen des WA1 - Gebietes nordöstlich des Versickerungsbeckens, die an den Außenbereich grenzen, darf 2,00 m nicht überschreiten. Hinter den Hecken ist zum Garten hin zusätzlich die Errichtung eines Zaunes zulässig, wenn dieser die Wuchsleistung der Gehölze nicht beeinträchtigt.

Gehölze auf öffentlichen Verkehrsflächen
Gehölze die im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen angepflanzt werden, sind aus Arten der Gehölzliste von Neunkirchen-Seelscheid zu verwenden.

Gehölzlisten von Neunkirchen-Seelscheid

Sträucher	
Stachelbeere	Rubus uva-crispa
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Rote Johannisbeere	Ribes sivestre
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Hasel	Corylus avellana
Faulbaum	Rhamnus frangula
Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Ein- und Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna, - laevigata
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Kreuzdorn	Rhamnus cathartricus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Pfaffenhütchen	Euonymus europaus
Bluthartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Gelbholz-Hartriegel	Cornus stolonifera "Flaviramea"
Liguster	Ligustrum vulgare
Eibe	Taxus baccata
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Rotbuche	Fagus silvatica
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)

Es sind Arten regionaler Herkunftsgebiete zu verwenden

Regenwassernutzung
In jeder einem Gebäude zuzuordnenden Grundstücksfläche ist eine Zisternenanlage von mindestens 5000l Fassungsvermögen bei Einzelhausbebauung oder mindestens 2000l bei Doppelhausbebauung per Doppelhaushälfte zu installieren.

Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen
Für die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen sind LED-Lampen mit Warmlicht (3000 Kelvin oder weniger) zu verwenden. Die Lichtkegel sind so auszurichten das nur der für die Verkehrssicherheit notwendige Bereich ausgeleuchtet wird.

10. Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Höhenfestsetzungen.

Nutzungsschablone
gilt für alle Baugrundstücke im angezeigten Teilbereich des jeweiligen WA (1 oder 2)

WA1	0,4
E D	II
a	SD, WD, PD, FD

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
zulässige Bebauung	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Dachform

11. Sonstige Darstellungen

- 36 WG — vorhandene Flurstücksgrenzen / Flurstück mit Nr.
- WH — vorhandene Gebäude / Nebengebäude
- 228,77 — vorhandene Geländehöhen in m ü. NHN
- First:222,66 — vorhandene Gebäudehöhen
- 20,00 — Vermaßung in Metern
- 20,00 — parallel Vermassung

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 Eichthal, 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 bauschuthaltiges 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 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG). 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 Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich 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 Untergrundklasse R. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebeneinwirkungen 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 "Silos, Tankbauwerke und Rohrleitungen", Teil 5 "Gründungen, Stützbauwerke 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 Bedeutungsbeiwerte 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 Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdetektion (siehe auch Merkblatt für Baugrundeingriffe 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.

Solarenergetisches Flächenpotenzial
Gemäß Solardachkataster des Rhein-Sieg-Kreises besitzt das Plangebiet ein solar-energetisches Flächenpotenzial zwischen 1,021 bis 1,031 kWh/m²/a.

Außenbeleuchtung auf den privaten Baugrundstücken
Es wird empfohlen für die Außenbeleuchtung auf den privaten Baugrundstücken dynamische Beleuchtungssysteme mit LED-Lampen im Warmlichtbereich (3000 Kelvin oder weniger) zu verwenden. Die Lichtkegel sollten so ausgerichtet werden, dass nur der für Verkehrssicherheit notwendige Bereich ausgeleuchtet wird.

Bergbau
Aus bergbehördlicher Sicht kann nach hiesigem Kenntnisstand ein Vorhandensein (geringfügiger) altbergbaulicher Relikte im Planbereich nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden.

Hinweis zu Vogelschlag an Gebäuden
Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden.
Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefahrvollen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbtransparenten Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, transparenten Balkongeländern und Wintergärten.

Erschließung
Den Bebauungsplan liegt der Erschließungsentwurf vom Ingenieurbüro Nickel zugrunde.

Projekt :	Wohngebiet Eischeid NW	Darst. :	
pbs planungsbüro schumacher gmbh	Planungsbüro Schumacher GmbH Gatzweiler 8 D-51674 Wipfeld Telefon + 49 (0) 2262 - 72050 Telefax + 49 (0) 2262 - 72056 info@pbs-schumacher.de www.pbs-schumacher.de Amtsgericht Köln HRB 56421 Geschäftsführung: Dipl. Ing. Jörg Timmermann, Dipl. Ing. Yvonne Emde	Projekt Nr. 1680	Status EF
		Maßstab	Art/Nr.
		Datei 1680-BP	
		bearbeitet Neuhaus	
		gezeichnet Barndt / Opitz/ Dm	
		Projektleiter Neuhaus	
		Aufgestellt Wiehl, den Juni 2024	

Neunkirchen-Seelscheid
Eine starke Gemeinde

Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid

Bebauungsplan Nr. 57N "Eischeid-Nordwest"

M 1:500