Stadt Bergneustadt - Bebauungsplan Nr.65 - Dreiort-Ost -

RECHTSGRUNDLAGEN:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802).
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 2146).
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018)** - in Kraft getreten am 04. August 2018 und am 01. Januar 2019 (GV NRW 2018 S. 421ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822), in Kraft getreten am 02. Juli 2021.
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916), in Kraft getreten am 01. Oktober 2020 und am 01. November 2020.

Anlagen zum Bebauungsplan:
- Begründung vom 19.07.2021
- Eine Umweltprüfung wurde gem. §13a BauGB nicht durchgeführt

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des zuständigen Ausschusses vom 15.06.2020 aufgestellt worden.
Es wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergneustadt, den .....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Dieser Plan ist mit textlichen Festsetzungen und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung wurde am 16.12.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Trägerr öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.01.2021 von der Auslegung benachrichtigt.

Bergneustadt, den .....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bergneustadt in seiner Sitzung am 08.09.2021 beschlossen worden.

Bergneustadt, den .....
Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Damit ist dieser Bebauungsplan am ..... als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Bergneustadt, den .....
Bürgermeister

Sind zwei oder mehrere unterschiedliche lineare Signaturen unmittelbar parallel und ohne Angabe eines Abstandsmaßes unterstrander gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung/ nachrichtliche Übernahme in einer Linie zusammen.
Die Vermessung als Grundlage für die Planzeichnung beruht auf: ETRS89/UTM.

Vermessungsnachweis

Es wird bescheinigt, dass die Kartengrundlage mit der Darstellung des amtlichen Liegenschaftskatasters (Stand ....) übereinstimmt. Der Bebauungsplan - Planung - basiert in seiner digitalen Form auf dem Koordinatensystem ETRS89/ UTM. Alle Begrenzungslinien sind entsprechend diesen Koordinaten geometrisch eindeutig festgelegt.
Die Plangrundlage dieses Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung.

Essen, den .....
Dipl.-Ing. Arnscheidt
Vermessungsingenieur

Textliche Festsetzungen

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1 MI – Mischgebiete nach § 6 BauNVO

- Gemäß § 1 (4) BauNVO sind die nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, wenn sie sich auf nahversorgungsrelevante Sortimente beschränken (zzgl. bis zu 10% Randsortimente, *Hinweis: Def. Vgl. Begründung Kap. 4.1*)*.

  * Sortimentsliste vgl. Ziff. 5 Anlage 1 der textlichen Festsetzungen

- Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen,
  - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,

  nicht zulässig.

- Gemäß § 1 (5) BauNVO sind ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets nach § 6 (3) BauNVO nicht zugelassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzungen nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO

- Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II Vollgeschosse festgesetzt.

1.2.2 Höhe der Gebäude gem. § 16 Abs. 2 Nr.4 und § 18 BauNVO

- Im Plangebiet ist folgende maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist durch den höchsten Punkt des Gebäudes über dem Bezugspunkt definiert.

  GH maximale Gesamtgebäudehöhe 236,30 m ü. NHN
  (Hinweis: Höhe 10,0 m)

- Die maximale Gebäudehöhe definiert sich bei Flachdächern durch die Oberkante der Attika des höchsten Geschosses, bei geneigten Dächern durch die höchste Gebäudehöhe (Firsthöhe) über dem Bezugspunkt.

- Die Bezugshöhe ist NHN, Normalhöhennull (NHN) im System Deutsches Haupthöhennetz DHHN16.

- Die Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe kann als Ausnahme für betriebstechnisch erforderliche, untergeordnete Bauteile zugelassen werden (z.B. Antennen, Aufzüge (Technikaufbauten), Schornsteine).

- Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen für Aufbauten von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um maximal 1,00 m überschritten werden.

1.3 Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze in Form von Gemeinschaftsstellplätzen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig.

1.4 Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB

In den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur zulässig, soweit sie 60 cbm umbauten Raum nicht überschreiten und keine Aufenthaltsräume, Ställe, Toiletten oder Feuerstätten beinhalten (§ 62 Abs. 1 Nr. 1a BauO NRW).

1.5 Flächen für besondere Anlage und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-2:2018-01 zum Schutz vor einwirkenden Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-2:2018-01 erfüllen.

Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" und Beiblatt 1 zu DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren", jeweils Ausgabe 2018, bzw. die entsprechenden Nachfolgenormen, die zum Zeitpunkt der Einreichung der Bauantragsunterlagen bauaufsichtlich eingeführt sind.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und der maßgeblichen Außenlärmpegel L_a nach DIN 41092:2018-01 aus der nachfolgenden Zusammenstellung. Das erforderliche Schalldämmmaß bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach.

Anforderungen gemäß DIN 4109:2018-01	$R'_{w,ges}$ in dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen	L_a - 30
Büroräume und Ähnliches	L_a - 35

Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist in der Planurkunde durch Linien mit beigefügten Angaben in dB(A) dargestellt. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß ergibt sich aus der Subtraktion des Raumnutzungswertes vom in der Plankarte ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegelwert.

Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)

In den nördlich gelegenen Gebieten sind für mit dem Gebäude baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen (z. B. Terrassen, Balkone, Loggien, Dachterrassen) bauliche und sonstige Schallschutzvorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen.

Die baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (z. B. Verglasung der Balkone, Errichtung von Wintergärten, Ausgestaltung der Balkonbrüstungen oder schallabsorbierende Ausgestaltung der Balkonunterseiten) müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Einhaltung von Beurteilungspegeln L_r ≤ 62 dB(A) am Tage durch Verkehrslärm für die Außenwohnbereiche führen.

Schallschutz von Schlafräumen

Für ruhebedürftige Übernachtungsräume, die ausschließlich Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln nachts L_n > 45 dB(A) aufweisen, sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern die Raumlüftung gewährleisten und die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

Ausnahmen

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben und/oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivhausbauweise) hergestellt werden.

1.6 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB

1.6.1 Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, heimische Gehölze anzupflanzen.

Für die Pflanzenauswahl ist die Pflanzenliste bindend:

Pflanzenauswahlliste

Bäume und Sträucher, 2x verpflanzt, Breite 100 bis 150 cm, Höhe 150 bis 200 cm

Der Pflanzabstand für Sträucher sollte mindestens 1,5 m und für Bäume ca. 2,0m betragen.

Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Prunus spinosa	Schlehe
Carpinus betulus	Hainbuche
Salix caprea	Salweide
Corylus avellana	Haselnuss
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Crataegus spec.	Weißdorn
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

1.6.2 Stellplatzflächen sind durch standortgerechte, heimische Baumarten zu begrünen, alle 5 Stellplätze bzw. pro 100 qm Stellplatzfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

Für die Pflanzenauswahl ist die nachfolgende Pflanzenliste bindend:

Pflanzenauswahlliste:

Hochstämme, 2 x verpflanzt ohne Ballen, Stammumfang 14-16 cm, gemessen 1,00 m über Grund:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Stadtulme
Sorbus aria	Eberesche

1.6.3 Im Mischgebiet sind Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Es ist die Sedumsprossensaat RSM 6.1, 80 g / m² zu verwenden. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen.

2. ÖRTLICHGE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 89 LANDESBAUORDNUNG NRW IN VERBINDUNG MIT § 9 ABS. 4 BAUGB

Dächer

Dachreiter sind unzulässig.

Werbeanlagen:

Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht (Readerboards etc.) sind nicht zulässig.

Einfriedungen

Zur Kölner Straße (B 55) ist außerhalb des festgesetzten Einfahrtsbereiches ein Stabgitterzaun mit einer Höhe von min. 1,20 m bis höchstens 1,80 m, der in Hecken (Hainbuchen) in gleicher Höhenlage eingebettet werden kann, zu errichten.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Umgrenzung der Flächen mit wasserwirtschaftlichen Festsetzungen

Gewässerrandstreifen

Der gesetzlich zu schützende Gewässerrandstreifen der Dörspe, 5,0 m ab Böschungsoberkante ist in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m § 38 Wasserhaushaltsgesetz - WHG und § 31 Landeswassergesetz - LWG NRW).

3.2 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und für den Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiet

Das „Überschwemmungsgebiet der Dörspe und Othe" lt. Verordnung vom 12.08.2012 (Bez.-Reg. Köln) wird gem. § 9 Abs. 6a BauGB entsprechend nachrichtlich übernommen.

Innerhalb des in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes bedürfen gem. § 3 Abs. 1 der Verordnung i.V.m. mit § 78 WHG für ansonsten untersagte Maßnahmen und Handlungen einer wasserrechtlichen Genehmigung der zuständigen Behörde. Näheres regelt das Gesetz.

3.3 Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen

Werbeanlagen an klassifizierten Straßen; hier Kölner Straße (Bundesstraße 55)

Beleuchtungsanlagen mit Wirkung zu der klassifizierten Straße sind gem. § 9 Abs. 3a Bundesfernstraßengesetz (FStrG) so aufzustellen und auch abzuschirmen, dass der Verkehr auf dieser weder behindert noch geblendet wird. Werbeanlagen bedürfen hierbei der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

4. HINWEISE

Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Bergneustadt als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR—Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte (archäologische Bodendenkmäler) handelt. Es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte (§ 15 Denkmalschutzgesetz NW). Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten (§ 16 Denkmalschutzgesetz NW). Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Grundwasserschutz

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

Hochwasserschutz

Das Ersatzvolumen zum funktional gleichwertigen Retentionsraumausgleich soll innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in den Bereichen erfolgen, die angrenzend an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet nicht bei einem Hochwasserereignis HQ 100 überflutet werden. Konkrete Flächen zum Ausgleich (Geländeabsenkungen) werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

Versickerung von Niederschlagswasser

Stellplatzflächen, die höhenmäßig nicht an den vorhandenen Mischwasseranschluss angeschlossen werden können, sind unter Auflagen eines im konkreten Baugenehmigungsverfahren, zu erstellenden hydrogeologischen Gutachtens zu versickern. Eine direkte Einleitung in das Gewässer ist nicht zulässig.

Artenschutz

Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchzuführen.

Einsehbarkeit von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Bergneustadt, Rathaus Kölner Straße 256, 51702 Bergneustadt, Abteilung „Bauen, Planung, Umwelt" eingesehen werden. Dort sind dann die betreffenden Vorschriften bereitzuhalten.

5. ANLAGE 1: NAHVERSORGUNGSRELEVANTE SORTIMENTE

Nahversorgungsrelevante Sortimente
Apothekerwaren
Back- und Fleischwaren
Drogeriewaren
Getränke
Nahrungs- und Genussmittel
Reformwaren
Blumen
Zeitungen / Zeitschriften

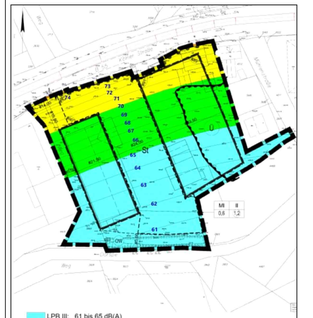
Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Bergneustadt, Junker und Kruse, 2012

ANLAGE 2:

AUSZUG AUS DER SCHALLTECHNISCHEN UNTERSUCHUNG IM RAHMEN DES BPLAN-VERFAHRENS NR. 65 – DREIORT-OST – STADT BERGNEUSTADT

820SST272 / 80006748040000, Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 - Dreiort-Ost -, Stadt Bergneustadt

Darstellung der resultierenden maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 65 nach DIN 4109 / 2018 - Nacht



Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

0,6 Grundflächenzahl

(12) Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

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

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtbereich

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

St Stellplätze

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, etc. (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB) hier: Lärmpägelbereiche

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

Nachrichtliche Übernahmen

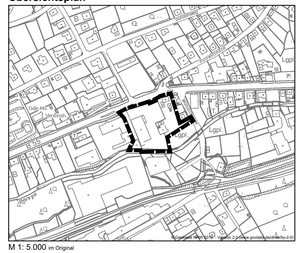
Ü Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 6a) i.V.m. § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 83 Landeswassergesetz (LWG) hier: Überschwemmungsgebiet

OW Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 6) i.V.m. § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 31 Landeswassergesetz (LWG) hier: Gewässerrandstreifen

Sonstige Darstellungen

Abriss baulicher Anlagen

Übersichtsplan



M 1: 5.000 im Original

Stadt Bergneustadt
Bebauungsplan Nr. 65
- Dreiort-Ost -

Gemarkung Bergneustadt

Flur 3

Maßstab 1: 500 in Original Stand : 19.07.2021 Ausfertigung

MWM STÄDTEBAU VERKEHR ENTWÄSSERUNG GIETEMANN
Auf der Hüls 128 - 52068 Aachen - Tel.:0241/93866-0
e-mail: info@gitmm.de - www.planungsgruppe-mwm.de

BN23_bp_sht024.dwg