



I. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO), neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802),
- der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490),
- der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086),
- des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470).

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 und 4 BauNVO)
 - WA** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 19 BauNVO)
 - 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0,8** Geschossflächenzahl (GFZ)
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - TH_{max} 6,5** Traufhöhe in Meter als Höchstmaß
 - FH_{max} 10,5** Firsthöhe in Meter als Höchstmaß
 - OKFF EG 367,5-369,5** Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) in Meter über Normalhöhennull (NNH) als Mindest- und Höchstmaß
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Erdgeschossfußbodenhöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

- O** offene Bauweise
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- B** Baugrenze
- überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen

- p** öffentliche Straßenverkehrsflächen
- P** private Straßenverkehrsflächen
- GR** Straßenbegrenzungslinie

5. Versorgungsflächen und Flächen für die Abwasserbeseitigung

- Flächen für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
- EE** Zweckbestimmung Erneuerbare Energien
- Flächen für die Abwasserbeseitigung
- NV** Zweckbestimmung Niederschlagswasserversickerung

6. Grünflächen

- GR** Private Grünflächen
- GR** Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen (Leienbach)

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Erhaltungsgebot

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- GF¹** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Stadt Bergneustadt und deren Eigenbetriebe (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- GL²** Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bergneustadt und deren Eigenbetriebe (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)

III. SONSTIGE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

- Gestalterische Festsetzungen** (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 69 Abs. 1 und 2 BauO NRW)
 - Ausrichtung des Hauptdachfirstes von Gebäuden
 - DN 25° - 35°** Dachneigung mindestens 25° und maximal 35°

2. Zeichnerische Darstellungen

- Aufteilung der Baugrundstücke / Gliederung der Verkehrsflächen
- öffentliche Parkplätze
- Abstandsmaße in Meter
- Höhepunkt: geplante Straßenhöhe (Oberkante Endausbau) in Meter ü. NNH

3. Darstellungen des Bestandes

- Hauptgebäude
- Nebengebäude / Garage
- Flurstücksnummern mit Grenzpunkten
- Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Höhenlinie mit Höhenangabe in Meter ü. NNH
- Böschung
- Baumstandort mit Darstellung des Baumkronenumfanges
- Mauer
- Zaun

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete (WA)**

Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind hier:

 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

- Erdgeschossfußbodenhöhe**

Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des im Erdgeschoss fertig gestellten Fußbodens anzusehen (OKFF EG). Liegt die bauliche Anlage in Bereichen mit unterschiedlich festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen, so ist als Mindest- und Höchstmaß jeweils der rechnerische Mittelwert (arithmetisches Mittel) der unterschiedlichen Höhenfestsetzungen maßgebend.

Eine Unterschreitung des festgesetzten Mindestmaßes der Erdgeschossfußbodenhöhe um bis zu 1,0 m kann als Ausnahme gemäß § 31 BauGB zugelassen werden, wenn der Überflutungsschutz des Erdgeschosses durch geeignete Maßnahmen nachgewiesen wird.

2.2. Trauf- und Firsthöhe

Die in den Baugebieten festgesetzten maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen dürfen von Gebäuden nicht überschritten werden.

Als Traufhöhe (TH) gilt die Differenz zwischen der Höhe des unteren Bezugspunktes und der Wandhöhe im Sinne von § 6 Abs. 4 BauO NRW (Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut).

Als Firsthöhe (FH) gilt die Differenz zwischen der Höhe des unteren Bezugspunktes und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen gilt die jeweils festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (Hchstmaß).

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen innerhalb der Baugebiete

- Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen**

Stellplätze und Garagen innerhalb der festgesetzten Baugebiete haben gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO gegenüber den festgesetzten Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Darüber hinaus gilt für Garagen ein vorderer Mindestabstand von 5,0 m gegenüber den Verkehrsflächen. Carports sind wie Garagen zu behandeln.

3.2. Zulässigkeit von Nebenanlagen

Innerhalb der festgesetzten Baugebiete haben Nebenanlagen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO gegenüber den festgesetzten Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

4. Private Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1. Gewässerrandstreifen (GR)

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Gewässerrandstreifen« dient der Aufnahme des Bachbettes des temporär wasserführenden Leienbaches sowie des innerhalb des Gewässerrandstreifens (gemäß § 31 Landeswassergesetz) vorhandenen Gehölzbestandes. (siehe auch Festsetzung 5.3.)

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Pflanz- und Erhaltungsgebote

5.1. Unversiegelte Grundstücksflächen

Private Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Garagen, Stellplätze, Terrassen und sonstige Nebenanlagen sowie Zufahrten und Zuwegungen überbaut werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch mit einer Bepflanzung anzulegen und zu unterhalten.

Die Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Steinen wie Kies, Grauwacke, Wasserbausteine o. ä. (Stein- bzw. Schottergärten) ist unzulässig. In den gärtnerisch anzulegenden Flächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasser-durchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten (z. B. Abdichtbahnen) sind unzulässig.

5.2. Dachbegrünung

Auf Dachflächen von Nebenanlagen und Garagen, die eine Neigung von kleiner/gleich 5° aufweisen, ist eine extensive Dachbegrünung anzulegen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen.

5.3. Erhaltung des Gehölzbestandes im Gewässerrandstreifen

Der vorhandene Gehölzbestand innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Gewässerrandstreifen« ist zu erhalten und dauerhaft fachgerecht zu pflegen.

V. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(gemäß mit § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 69 Abs. 1 und 2 BauO NRW)

1. Dachform und Dachneigung

Dächer von Gebäuden sind nur in Form von Sattel- oder Pultdächern mit einer Dachneigung von 25° bis 35° zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Wintergarten, Zwerchhaus-/giebel) sowie Dachgauben können eine abweichende Dachform aufweisen.

Dächer von Nebengebäuden und Garagen sind als Flachdach oder als flach geneigtes Dach (Dachneigung kleiner/gleich 5°) auszuführen und zu begrünen.

2. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchhäuser-/giebel

Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitte und Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sind an der südlichen Gebäudeseite (Ausrichtung Südwest bis Südost) nicht zulässig. Ansonsten sind Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitte und Zwerchhäuser/Zwerchgiebel an einer Dacheite in ihrer Summe (gemessen an der untersten Stelle des Dachaufbaus) bis maximal 50 % der Firsthöhe zulässig. Dabei haben sie einen Mindestabstand von 1,5 m untereinander, zum Ortgang und zu Photovoltaikanlagen einzuhalten.

3. Einfriedung der Baugrundstücke zu Verkehrsflächen

In den Bereichen, in denen die festgesetzten überbaubare Grundstücksfläche maximal 3,0 m von den festgesetzten Verkehrsflächen entfernt sind (Vorgartenbereiche), darf die Höhe der Grundstückseinfriedungen an der Straße maximal 1,2 m über dem angrenzenden Straßenniveau betragen.

4. Höhenausgleich zwischen Baugrundstück und Verkehrsflächen

Der Höhenausgleich zwischen dem Baugrundstück und sich anschließenden Verkehrsflächen ist mittels bepflanzter Böschungen auf den Baugrundstücken vorzunehmen. Darüber hinaus dürfen zum Höhenausgleich – auch in Kombination mit Böschungen – Stützbauwerke in Form von Natursteinmauern verwendet werden, sofern sie eine Höhe von maximal 1,2 m über dem angrenzenden Straßenniveau nicht übersteigen.

5. Ordnungswidrigkeiten und Bußgeld

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den als gestalterische Festsetzungen Nr. 1 bis 4 in den Bebauungsplan aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (gemäß § 86 Absatz 1 Nr. 22 BauO NRW). Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 86 Absatz 3 BauO NRW mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro geahndet werden.

VI. HINWEISE

- Artenschutz**

Die Baufeldräumung und der Beginn der Bauarbeiten darf zum Schutz von europäischen Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15.3. bis 31.7. stattfinden. Darüber hinaus dürfen in der Zeit vom 1.3. bis 30.9. keine Baumfällungen und kein Gehölzschnitt durchgeführt werden (§ 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG).

Zum Schutz von Fledermäusen dürfen Gehölze nur bei Tageshöchsttemperaturen > 10° C gefällt werden.

Vorhandene Nistkästen für Höhlenbrüter sind vor Beseitigung der Gehölze nach außerhalb des Plangebietes umzusetzen.

2. Versiegelung / Niederschlagswasser

Aufgrund der gutachterlich ermittelten Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist das anfallende Niederschlagswasser (Dachflächen, Zuwegung, Stellplätze etc.) der privaten Grundstücksflächen gemäß § 44 Abs. 1 Satz 1 Landeswassergesetz dezentral auf den privaten Grundstücken zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen.

Die Versiegelung der Grundstücksflächen ist auf die Gebäude selbst sowie auf den Zufahrtsweg und die Stellplätze zu beschränken. Die Nutzung des Niederschlagswassers hat auf den Grundstücken mittels eines Wasserspeichers zu erfolgen. Dabei ist je 100 m² versiegelter Fläche ein Speichervolumen von 2,5 m³ nicht zu unterschreiten. Das überschüssige Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken in entsprechenden Einrichtungen zu versickern.

3. Überflutungsschutz bei Starkregeneignissen

Zum Schutz vor Hochwasserereignissen durch Sturzfluten wird die Ausführung der als Höchstmaß festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe empfohlen. Öffnungen in der Fassade sollten nicht unterhalb der empfohlenen Erdgeschossfußbodenhöhe liegen. Zum Schutz vor Überflutungen und Vermänsungen infolge von Starkregeneignissen wird darüber hinaus empfohlen, alle Öffnungen in Gebäuden und außenliegenden Gebäudeteilen, über die Wasser in das Gebäude eintreten kann (wie bspw. Hauseingänge, Kelleraufgängen und -fenster, Lichtschächte, Garagen), mindestens 20 cm über dem geplanten Gelände herzustellen.

4. Bodendenkmale

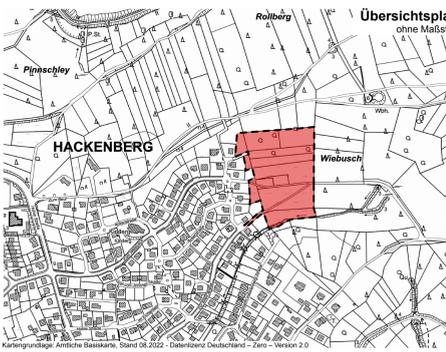
Bei Bodenbewegung auftretende archaische Funde und Befunde sind der Stadt Bergneustadt als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206 / 9030-0, Fax: 02206 / 9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5. Schutzstreifen Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Errichtung baulicher Anlagen sowie das Anpflanzen von tiefwurzelnden Gehölzen im Bereich des Schutzstreifens von Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur mit Zustimmung des jeweiligen Leitungsträgers zulässig. Die jeweils aktuellen Schutzbestimmungen des Leitungsträgers sind zu beachten.

6. Einsehbarkeit von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und Erlasse) können bei der Stadt Bergneustadt, Rathaus Kölner Straße 256, 51702 Bergneustadt, im Fachbereich »Bauen, Planung, Umwelt« während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.



STADT BERGNEUSTADT
BEBAUUNGSPLAN NR. 69
 »Wiebusch«

<p>1. PLANGRUNDLAGE</p> <p>Die Bestandsangaben haben den Stand vom 08.11.2022 und stimmen mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit überein. Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 in der aktuell gültigen Fassung. Die Darstellung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.</p> <p>Wermelskirchen, den</p> <p>Dipl.-Ing. R. Fiebig (ÖbVt)</p>	<p>2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</p> <p>Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Bergneustadt hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 "Wiebusch" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.02.2022 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Bergneustadt, den</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>Matthias Thul</p>	<p>3. FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG</p> <p>Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 17.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Bergneustadt, den</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>Matthias Thul</p>	<p>4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</p> <p>Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 69 "Wiebusch" mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgten vom 15.09.2022 bis einschließlich 17.10.2022. Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Bergneustadt, den</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>Matthias Thul</p>
<p>5. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</p> <p>Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 69 "Wiebusch" mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgten vom bis einschließlich Die erneute öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Bergneustadt, den</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>Matthias Thul</p>	<p>6. SATZUNGSBESCHLUSS</p> <p>Der Rat der Stadt Bergneustadt hat den Bebauungsplan Nr. 69 "Wiebusch" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am als Satzung beschlossen.</p> <p>Bergneustadt, den</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>Matthias Thul</p>	<p>7. BEKANNTMACHUNG INKRAFTTRETEN</p> <p>Der Satzungsbeschluss sowie der Ort der dauernden Auslegung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 69 "Wiebusch" sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 69 "Wiebusch" in Kraft.</p> <p>Bergneustadt, den</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>Matthias Thul</p>	