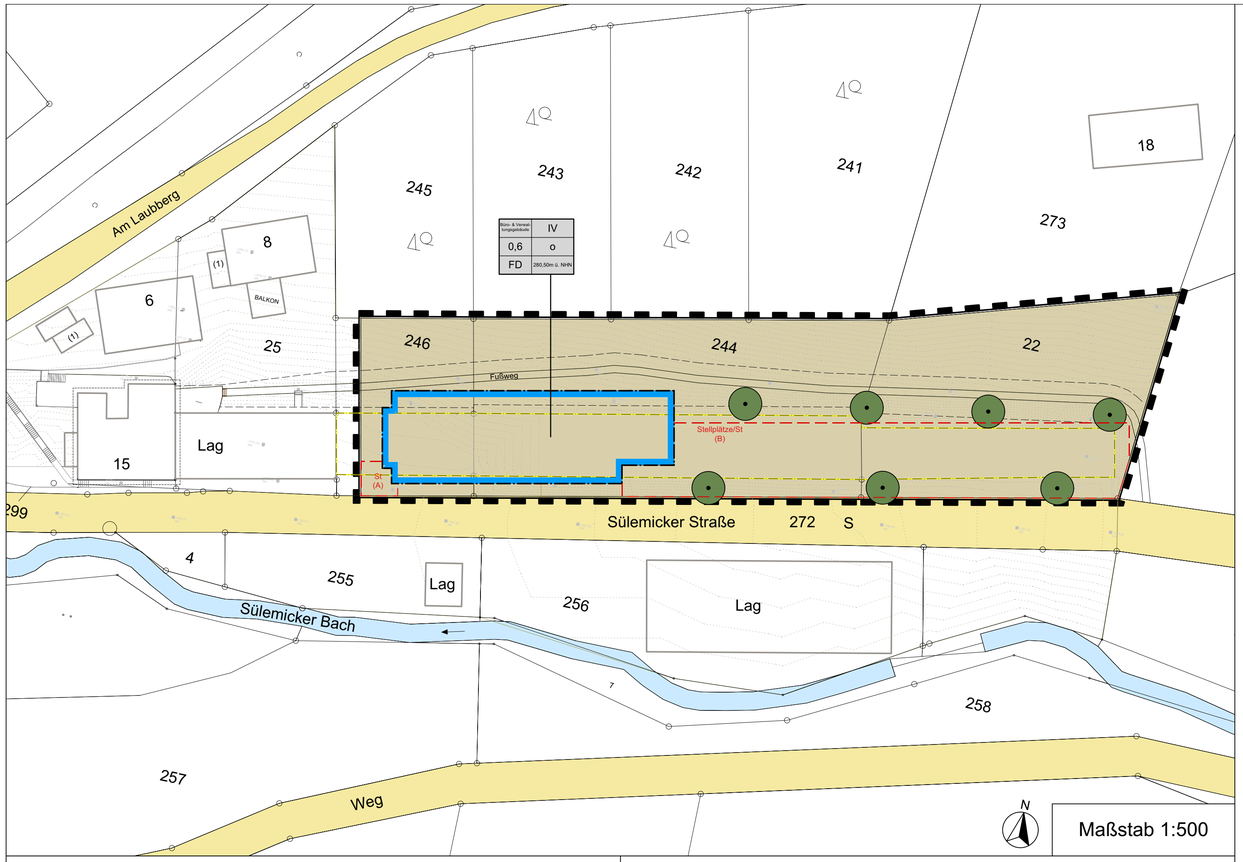


Festsetzungen und Erläuterungen der verwendeten Planzeichen

A Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 12 BauGB
Das Baugebiet dient (zunächst) der Unterbringung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes. Zulässig ist ein Büro- und Verwaltungsgebäude nach näherer Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Nach § 12 Abs. 3a BauGB sind vorbehaltlich einer Änderung des Durchführungsvertrages auch zulässig:

- Wohnungen,
- sonstige, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die Zulässigkeit dieser Nutzungen steht in entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB unter der aufschiebenden Bedingung, dass sich der Vorhabenträger in einem geänderten Durchführungsvertrag zu ihrer Realisierung verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB

Höhe baulicher Anlagen
Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN).
Die festgesetzten maximalem Gebäudehöhen beziehen sich bei Flachdächern auf die Oberkante der Attika des obersten Geschosses.
Festgesetzt wird eine Höhe von 280,50 m über Normalhöhennull.

Überschreitung festgesetzter maximaler Gebäudehöhen
Die festgesetzten Gebäudehöhen können durch untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen - z.B. Antennen, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Klimaanlagen oder sonstige technische Einrichtungen, Oberlichter und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie - auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden.

Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 2,5 m in der Höhe. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 30 % nicht übersteigen. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten.
Regenerative Anlagen wie Photovoltaik sind unabhängig davon und unterliegen somit nicht dieser Regelung. Sie dürfen bedarfsgerecht auf das Dach aufgebracht werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
Gemäß § 23 Absatz 3 Satz 3 in Verbindung mit Absatz 2 Satz 3 BauNVO werden für die überbaubaren Grundstücksflächen folgende Ausnahmen festgesetzt:

Die festgesetzten Baugrenzen im Plangebiet dürfen durch auskragende Balkone, Außentreppen sowie durch Vordächer bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m überschritten werden.

Die festgesetzten Baugrenzen im Plangebiet dürfen durch Terrassen bis maximal 3,0 m überschritten werden.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB)
Kfz-Stellplätze und/oder optional Garagen/Carports und überdachte Stellplätze sind auf den gekennzeichneten Flächen zulässig.

5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)
Im Nachtzeitraum 22-6 Uhr sind An- und Abfahrten auf der Fläche für Stellplätze westlich der bebaubaren Fläche (A) durch organisatorische Maßnahmen auszuschließen.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB)
Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 a BauGB sind im Bebauungsplangebiet folgende Begrünungsmaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten:

Dachbegrünung
Die Flachdächer und flachgeneigten Dächer (maximal 5 Grad Neigung) sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen.
Ausgenommen hiervon sind technische Aufbauten, die auf maximal 30 % der Dachfläche zulässig sind. Photovoltaikelemente sind über der Dachbegrünung zulässig.

Freiflächen-Begrünung
Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Entfall zu ersetzen. Entlang der Sülemicker Straße und im Böschungsbereich nördlich der Flächen für Stellplätze/Carports/Garagen sind sieben lebensraumtypische Laubbäume gemäß der Pflanzenauswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Flachdächer sind mit Gras-Kräutermischungen und Sedum-Sprossenansaaten zu begrünen.

Pflanzenauswahlliste: Lebensraumtypische Laubbäume

Einzelbäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang, mit Ballen.	
Botanischer Name	Deutscher Name
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Absatz 1 Nummer 7 BauGB)

Nutzungsschablone

Büro- & Verwal-tungsgebäude	IV
0,6	o
FD	280,50 m ü. NHN

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächen-zahl	Bauweise
Dachgestaltung, Dachneigung	maximale Gebäudehöhe

B Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

1. Wasserschutz
Während der Bauarbeiten sind besondere Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen festzuschreiben. Die Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken der eingesetzten Baufahrzeuge und Maschinen haben so zu erfolgen, dass keine Leckagen im Erdreich auftreten. Mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers während der Bauphase sind durch Schutzmaßnahmen zu vermeiden.

2. Boden
Während der Bauarbeiten ist schonend mit dem Oberboden zu verfahren (vgl. Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998; DIN 18300 vom September 2016; Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 09. Mai 2000). Des Weiteren sollte folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

- Getrennte Lagerung des Oberbodens
- Wiedereinbau des Oberbodens im Bereich der Pflanzflächen
- Ordnungsgemäße Entsorgung des überschüssigen Oberbodens
- Sachgerechte Entsorgung des nicht mehr benötigten Aushubs

3. Bodendenkmalpflege
Bei Erdeingriffen im Plangebiet wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) hingewiesen.

4. Kampfmittelbeseitigung
Die Existenz von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist deswegen der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu beteiligen. Sofern Bodeneingriffe stattfinden, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren die Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst für den Nachweis der Kampfmittelfreiheit notwendig. Sofern auf den zu prüfenden Flächen Auffüllungen oder Aufschüttungen vorhanden sind, sind diese bis auf den gewachsenen, sauberen Boden abzuschieben. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Im Falle eines Kampfmittelfundes sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Feuerwehr unter der Rufnummer 112 zu benachrichtigen.

5. Rechtsgrundlagen
Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanV 90) 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).

Es gilt die Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421).

Es gilt die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), Bekanntmachung der Neufassung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NW. S. 490) in Kraft getreten am 26.04.2022.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Bau- und Planungsausschuss hat am 30.01.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73 "Heukelbach" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 08.02.2023 im Amtsblatt der Stadt Bergneustadt.

Bergneustadt, den …….. ……
Bürgermeister

2. Beschluss der frühzeitigen Beteiligung
Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB wurde am 30.01.2023 gefasst.

Bergneustadt, den …….. ……
Bürgermeister

3. Frühzeitige Beteiligung
Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 15.02.2023 bis 15.03.2023 frühzeitig beteiligt. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 15.02.2023 bis 15.03.2023.

Bergneustadt, den …….. ……
Bürgermeister

4. Beschluss der öffentlichen Auslegung
Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde am 22.05.2023 gefasst.

Bergneustadt, den …….. ……
Bürgermeister

5. Öffentliche Auslegung
Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 15.06.2023 bis einschließlich 04.08.2023 durchgeführt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Bergneustadt am 07.06.2023.

Bergneustadt, den …….. ……
Bürgermeister

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 14.06.2023 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Bergneustadt, den …….. ……
Bürgermeister

7. Abwägung
Der Rat der Stadt Bergneustadt hat am ..... in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Bergneustadt, den …….. ……
Bürgermeister

8. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Bergneustadt hat am ..... diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 und den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen.

Bergneustadt, den …….. ……
Bürgermeister

9. Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73 "Heukelbach" mit seinen Festsetzungen durch Text, Farbe und Schrift einschließlich Begründung inklusive Umweltbericht mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Rates der Stadt Bergneustadt 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 und die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

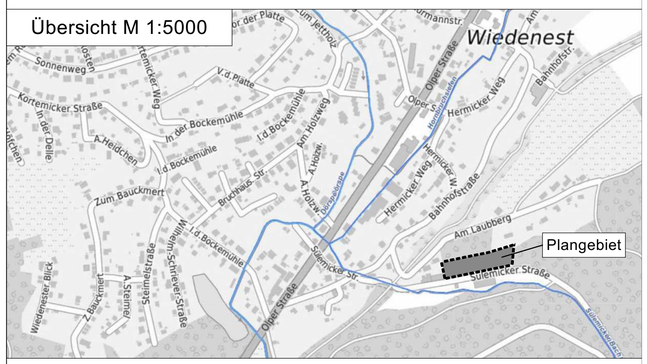
Bergneustadt, den …….. ……
Bürgermeister

10. Bekanntmachung/Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am …….. im Amtsblatt der Stadt Bergneustadt bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 73 "Heukelbach" in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Bergneustadt, den …….. ……
Bürgermeister

11. Beachtliche Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen 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 BauGBbeachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bergneustadt, den …….. ……
Bürgermeister



Kreis	Oberbergischer Kreis	buerohauser. architekten. stadtplanung. ingenieure	d-72213 altensteig, turmfeldstraße 21 t. +49 7453 93 95-0
Gemeinde	Stadt Bergneustadt		d-10559 berlin, alt-moabit 103 t. +49 30 403 6429-20
Gemarkung	Wiedenest		e: info@buerohauser.com www.buerohauser.com
BV: 21361 Heukelbach - Bürogebäude		Stand 17.10.2023	

Stadt Bergneustadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73 "Heukelbach"