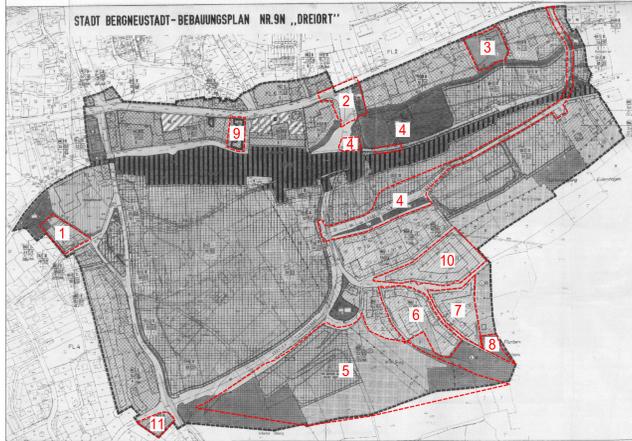
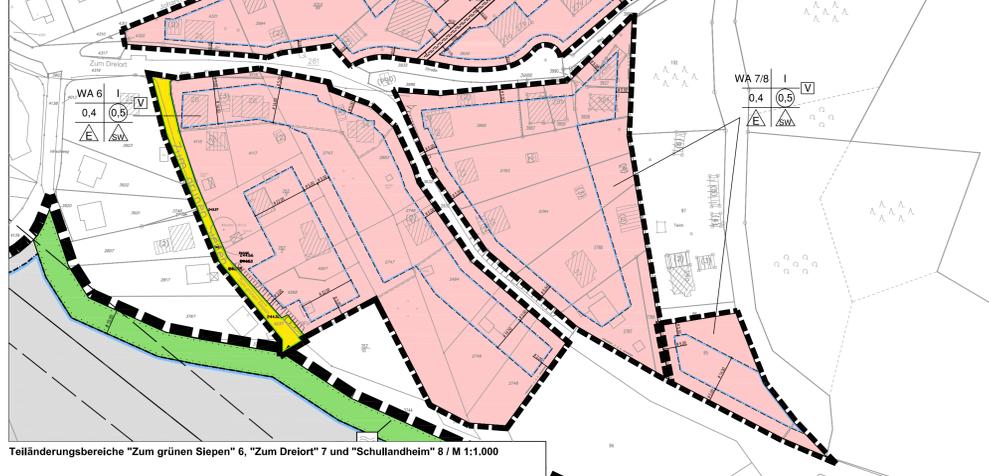


Stadt Bergneustadt

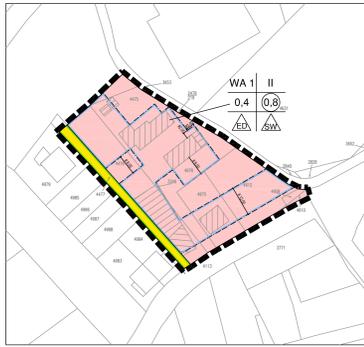
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9N "Dreiort"



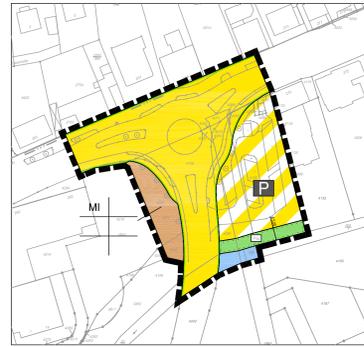
Übersicht Änderungsgebiete M 1:5.000



Teiländerungsbereiche "Zum grünen Siepen" 6, "Zum Dreiort" 7 und "Schulandheim" 8 / M 1:1.000



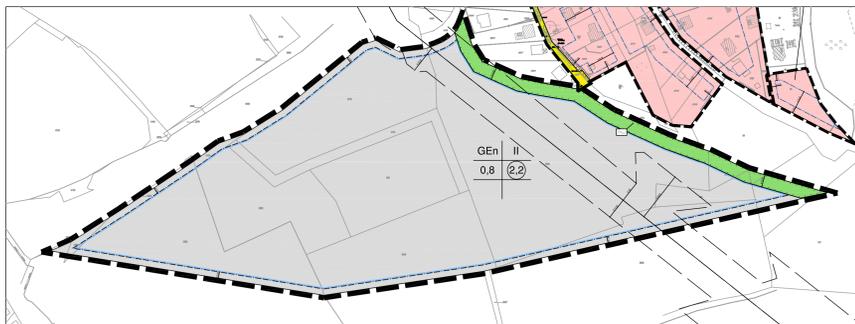
Teiländerungsbereich 1 "Friedhofstraße" M 1:1.000



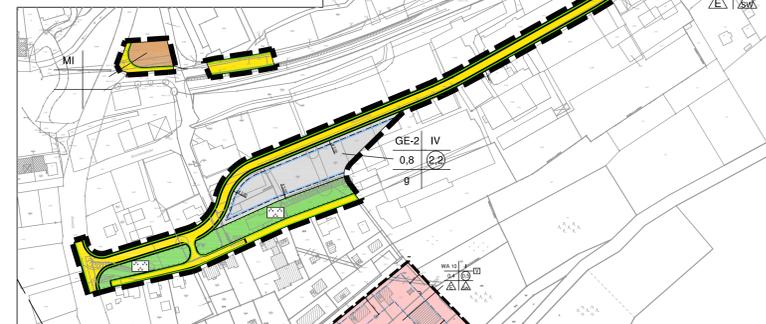
Teiländerungsbereich 2 "Kölner Str.(B55) Südring" M 1:1.000



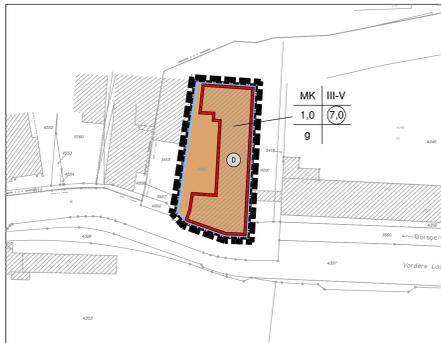
Teiländerungsbereich 3 "Post" M 1:1.000



Teiländerungsbereich 5 "Vor'm Silberg" M 1:2.000



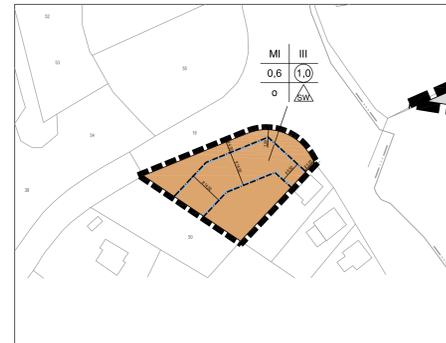
Teiländerungsbereich 4 "Wiesenstraße" M 1:2.000



Teiländerungsbereich 9 "Krawinkel 2" M 1:1.000



Teiländerungsbereich 10 "Zum Dreiort/ Johann-Budde-Straße" M 1:1.000



Teiländerungsbereich 11 "Südring/ Othestraße" M 1:1.000

Verfahrensschritte	
Auftraggeber Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durch die Beschlüsse des Rates der Stadt Bergneustadt vom aufgestellt worden. Der Auftragsgegenstand ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im festgelegt worden.	Vertragliche Grundlage Die Planänderung ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf dem Beschluss des Rates der Stadt Bergneustadt vom aufgestellt worden. Die Vertragsgrundlage ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im festgelegt worden.
Bürgermeister	Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

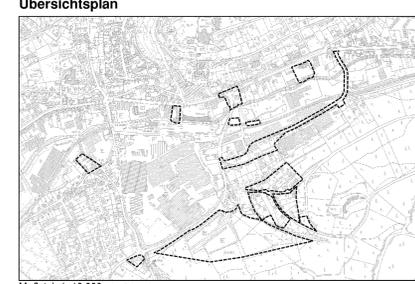
Die aus dem Bebauungsplan Nr. 9 N „Dreiort“ übernommenen Festsetzungen für die Geltungsbereiche der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 N „Dreiort“ sind kursiv eingetrag.

- 1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - 1.1.1 WA - Wohngebiete nach § 4 BauNVO**
 - Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 1, 3 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen) nicht zulässig.
 - 1.1.2 GE - Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO**
 - Gemäß § 1 (5) BauNVO ist die ansonsten allgemein zulässige Nutzung „Einzelhandelsbetriebe“ gem. § 8 (2) 1. BauNVO (als Gewerbebetriebe aller Art) nicht zulässig.
 - Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungstätten) nicht zulässig. Gemäß § 1 (9) BauNVO sind zudem folgende Arten von Nutzungen hier nicht zulässig: Sex-Shops, Bordelle und Kinos.
 - Die Festsetzungen zum Gewerbegebiet GE-2* werden aus dem Bebauungsplan 9N „Dreiort“ übernommen. Sie lauten zur Art der baulichen Nutzung wie folgt:
 - GE-2:**
 - In den mit GE-2 gekennzeichneten Gebieten sind zulässig:
 - Anlagen zur Veredlung von Aluminium (Eloxalbetrieb)
 - Anlagen zur Herstellung von Werkstatteinrichtungen wie Werkbanken, Werkzeugmaschinen, Umkleeschränken u.ä.
 - Anlagen zur mechanischen Be- und Verarbeitung in geschlossenen Hallen, wie Drehereien, Schlossereien, Lackierereien im Pulverbeschichtungsverfahren sowie
 - Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsgrad.
 - Spritzlackieranlagen sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie durch Gutachten eines Sachverständigen nachweisen, dass sie keine erheblichen Belastungen, erheblichen Nachteile oder sonstigen Gefahren in der Nachbarschaft hervorzurufen können.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzungen nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - Anzahl der Wohnungen**
 - Im Wohngebiet Teiländerungsbereich 10 „Johann-Budde-Straße“ wird die Wohnungsanzahl je Wohngebäude auf max. 2 Wohneinheiten beschränkt.
 - Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO**
 - Das Vordringen von Gebäudeteilen (z.B. Vordächer, Erker, Balkone) um max. 1,0 m vor die Baugrenze ist ausnahmsweise zulässig, sofern die Straßenbegrenzungslinie nicht überschritten wird.
 - 1.3 Garagen und Stellplätze in Wohngebieten nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO**
 - Garagen müssen von ihrer Zufahrtseite her mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen.
 - 1.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 25a und b BauGB**
 - 1.4.1 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB**
 - Teiländerungsbereich 4: „Wiesenstraße“
 - Je angefangene 150 m² sind Laubbäume in Gruppen oder als Solitär gemäß nachfolgender Pflanzenauswahlliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Einzelbäume, die erhalten werden, können hierbei angerechnet werden.
 - Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang min. 14 bis 16 cm, gemessen in 1 m über Grund.
 - Pflanzenauswahlliste 1: Laubbäume 1. und 2. Ordnung
 - Einzelbäume, Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
 - Acer campestre
 - Acer pseudoplatanus
 - Fraxinus excelsior
 - Prunus avium
 - Quercus robur
 - Sorbus aucuparia
 - Tilia cordata
 - platyphyllos
 - Feld-Ahorn
 - Berg-Ahorn
 - Esche
 - Vogel-Kirsche
 - Stiel-Eiche
 - Winter-/Sommer-Linde
 - Teiländerungsbereich 5: „Vor'm Silberg“
 - Die durch die Bebauung neu entstehenden Böschungen sind flächendeckend mit bodenständigen Laubgehölzen gemäß nachfolgender Pflanzenauswahlliste 2 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1,50 m x 1,50 m nicht überschreiten. Der Anteil der Bäume wird auf 10 % festgesetzt.
 - Es werden großkronige Laubbäume gemäß nachfolgender Pflanzenauswahlliste 3 gepflanzt. Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang min. 14 bis 16 cm, gemessen in 1 m über Grund. Anzahl und Standort werden im weiteren Verfahren genau bestimmt.
 - Die festgesetzte Grünfläche - der Gewässerschutzstreifen entlang des „Grünen Siefens“ - ist flächendeckend mit bodenständigen Uferandgehölzen gemäß nachfolgender Pflanzenauswahlliste 4 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1,50 m x 1,50 m nicht überschreiten. Der Anteil der Bäume wird auf 10 % festgesetzt.
 - 1.4.2 Flächen und Maßnahmen mit Bindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25b BauGB**
 - Teiländerungsbereich 2: „Kölner Straße/ Südring“
 - Die innerhalb der festgesetzten Grünfläche befindlichen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.
 - Teiländerungsbereich 3: „Post“
 - Die innerhalb der festgesetzten Grünfläche befindlichen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.
- 1.5 Gestaltungs- und Maßnahmsfestsetzungen gem. § 86 Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in Verbindung mit § 9 (4) BauGB**
 - In den Teiländerungsbereichen 1, 6, 7, 8 und 10 (WA) gilt: Werbeanlagen sind nicht zulässig.
 - In den übrigen Teiländerungsbereichen gilt:
 - Werbeanlagen sind außerhalb der Stätte der Leistung und oberhalb der Trauf- und des Firstes nicht zulässig.
 - Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht sind nicht zulässig.
 - Die Anlagen dürfen eine Flächengröße von 2,0 qm nicht überschreiten.

- 2. KENNZEICHNUNGEN**
 - Die Allgemeinen Wohngebiete WA 4, WA 6, WA 7, WA 8 und WA 10 werden gekennzeichnet als durch Emissionen vorbelastete Gebiete.
- 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
 - 3.1 Hochspannungsleitung: Auflagen zu Gebäuden und Bepflanzungen**
 - Im nachrichtlich übernommenen Schutzstreifen der im Bebauungsplan dargestellten Hochspannungsleitung dürfen keine Bauwerke errichtet werden. Die Breite des Schutzstreifens ist für Bauwerke mit einer maximalen Höhe von 15 m Erdgeschossoberkante (EOK) zwischen den Masten 13 und 14 ausgewiesen.
 - Die Dachungen der Gebäude sind unter Beachtung der DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen, Teil 7“ vorzunehmen. Glasdächer sind nicht zulässig.
 - Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von max. 15 m zwischen den Masten 13 und 14 erreichen. Zwischen den Masten 12 und 13 darf die Endwuchshöhe max. 5 m betragen (Gehölzliste als Anlage zur Begründung).
 - Um die Hochspannungsanlage herum muss eine Fläche mit einem Radius von 15,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Stellplatzflächen oder Parkplätze sind zulässig.
 - Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RW-E unterliegenden (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RW-E.
 - 3.2 Verkehrsflächen**
 - Im nachrichtlich übernommenen Schutzstreifen der im Bebauungsplan dargestellten Hochspannungsleitung dürfen keine Bauwerke errichtet werden. Die Breite des Schutzstreifens ist für Bauwerke mit einer maximalen Höhe von 15 m Erdgeschossoberkante (EOK) zwischen den Masten 13 und 14 ausgewiesen.
 - Die Dachungen der Gebäude sind unter Beachtung der DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen, Teil 7“ vorzunehmen. Glasdächer sind nicht zulässig.
 - Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von max. 15 m zwischen den Masten 13 und 14 erreichen. Zwischen den Masten 12 und 13 darf die Endwuchshöhe max. 5 m betragen (Gehölzliste als Anlage zur Begründung).
 - Um die Hochspannungsanlage herum muss eine Fläche mit einem Radius von 15,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Stellplatzflächen oder Parkplätze sind zulässig.
 - Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RW-E unterliegenden (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RW-E.
- 4. HINWEISE**
 - Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Hochspannungsleitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RW-E unterliegenden (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RW-E.
 - Beim Auftreten archaischer Bodenfunde und Befunde sind die Stadt Bergneustadt als Untere Denkmalbehörde und das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, unverzüglich zu informieren.
 - Für bauliche Anlagen, Gebäude, Gebäudeteile oder untergeordnete Gebäude, die eine Höhe von 60 m über Grund überschreiten, ist in jedem Einzelfall eine Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf durchzuführen, um zu prüfen, ob eine Kennzeichnung als Luftfahrthindernis erforderlich ist.

Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung §9(1) Nr. 1 BauGB und §§4,6 und 8 BauNVO**
 - WA** Allgemeine Wohngebiete mit unterschiedlichen Festsetzungen
 - GE** Gewerbegebiete mit unterschiedlichen Festsetzungen
 - MI** Mischgebiete mit unterschiedlichen Festsetzungen
 - MK** Kergebiete mit unterschiedlichen Festsetzungen
- Maß der baulichen Nutzung §9(1) Nr. 1 BauGB und §16 und §17 BauNVO**
 - z.B. III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - z.B. II-III Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
 - z.B. 0,8 Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß
 - z.B. 2 Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen §9(1) Nr. 2 BauGB und §§22 und §23 BauNVO**
 - Baugrenze**
 - g** geschlossene Bauweise
 - △** nur Einzelhäuser zulässig
 - △△** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen §9(1) Nr. 11 BauGB**
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: **P** öffentliche Parkfläche
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen §9(1) Nr. 13 und (6) BauGB**
 - 110 KV, oberirdisch, mit Schutzstreifen
- Grünflächen §9(1) Nr. 15 und (6) BauGB**
 - Grünfläche
 - Zweckbestimmung: **□** Parkanlage
 - Uferandstreifen
- Wasserflächen §9(1) Nr. 16 und (6) BauGB**
 - Wasserfläche
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 (1) Nr. 25a, b BauGB**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz §9(6) BauGB**
 - Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen §9(1) Nr. 21, (7) BauGB i.V.m. §86 BauO NRW**
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
 - △** nur Sattel- und Walmdächer zulässig
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen**
 - durch Emissionen vorbelastete Wohngebiete
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Zweckbestimmung: **□** Überschwemmungsgebiet



Stadt Bergneustadt
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9N "Dreiort"
Maßstab 1: 10.000 im Original
Planverfasser:
Planungsgruppe MWM
Auf der Hüls 128
52068 Aachen
Tel.: (0241) / 93866-0
Stand : 01.02.2010
Gemarkung Bergneustadt
Flur 3.4
Maßstab 1: 1.000 im Original
Dieser Plan wurde digital erstellt von Planungsgruppe MWM, Aachen