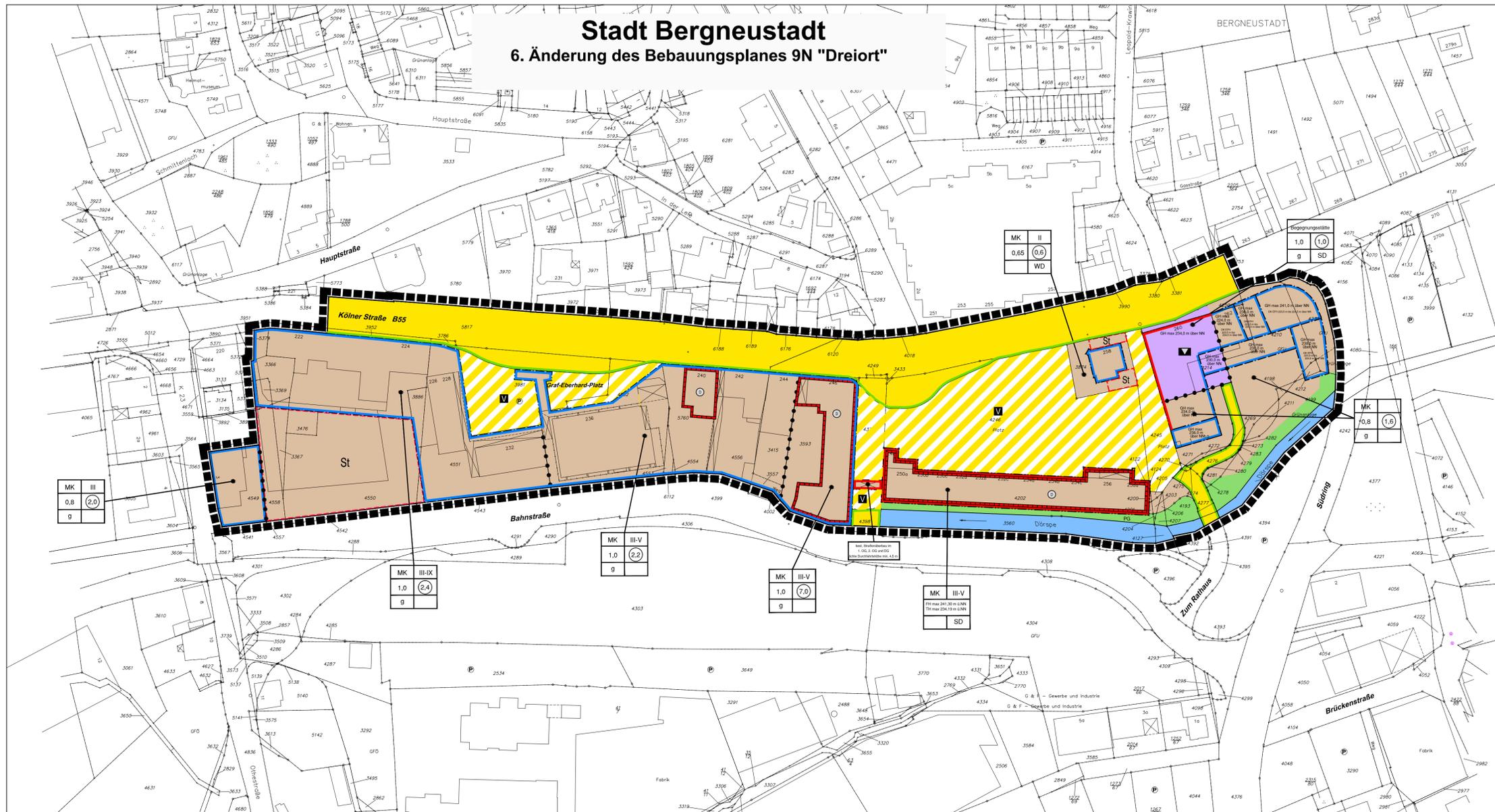


Stadt Bergneustadt

6. Änderung des Bebauungsplanes 9N "Dreiert"



Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB und §7 BauNVO)**
- MK Kerngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB und §16 und §17 BauNVO)**
- z.B. III-V Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- z.B. 0,8 Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß
- z.B. 1,6 Geschossflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) §9(1) Nr. 2 BauGB und §22 und §23 BauNVO**
- Baulinie
 - Baugrenze
 - FH Firsthöhe über Normal Null
 - TH Traufhöhe über Normal Null
 - GH max maximale Gebäudehöhe über Normal Null
 - OK EFH Mindest- und Maximalhöhe Oberkante Erdgeschoss- Fertigfußboden über Normal Null
 - g geschlossene Bauweise
- Flächen für den Gemeinbedarf (§9 (1) Nr. 5 und (6) BauGB)**
- Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung:**
- kulturelle Einrichtung - Begegnungsstätte
- Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:**
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)**
- Grünfläche öffentlich
 - PG Private Grünfläche
- Wasserflächen (§9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)**
- Wasserflächen
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§9 (6) BauGB)**
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

- Sonstige Planzeichen**
- SD nur Satteldächer zulässig
 - WD nur Walmdächer zulässig
 - St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen - Stellplätze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Textliche Festsetzungen

Die aus dem Bebauungsplan Nr. 9N „Dreiert“ übernommenen Festsetzungen für die 6. Änderung „Innenstadt/ Kölner Str.“ sind kursiv eingefügt.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1 MK – Kerngebiete nach § 7 BauNVO

- Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die nach § 7 (2) Nr. 5 und Nr. 6 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
 - Tankstellen
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
 nicht zulässig.
- Gem. § 1 (6) BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 7 (3) BauNVO (Tankstellen und Wohnungen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 5. bis Nr. 7 BauNVO fallen) nicht zulässig.
- Gem. § 1 (7) BauNVO sind Vergnügungsstätten nach § 7 (2) Nr. 2 BauNVO nur ab dem 1. Obergeschoss zulässig.
- Gemäß § 1 (7) BauNVO sind sonstige Wohnungen gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig.

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

- ###### 1.2.1 Höhenlage und Höhe der Gebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
- Im Plan wird in Teilbereichen die Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist durch den höchsten Punkt des Gebäudes über dem Bezugspunkt definiert.
 - Die Bezugshöhe ist NN, Normalnull.
 - Die Überschreitung der im Plan eingetragenen höchsten Gebäudehöhen kann als Ausnahme für betriebstechnisch erforderliche, untergeordnete Bauteile zugelassen werden (z.B. Antennen, Aufzüge (Technikaufbauten), Schornsteine).
- ###### 1.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO
- Das Vortreten von Gebäudeteilen (z.B. Vordächer, Erker, Balkone) um max. 1,5 m vor die Baugrenze ist ausnahmsweise zulässig, sofern die Straßenbegrenzungslinie nicht überschritten wird.
 - Die Bebauung kann mit untergeordneten Bauteilen oder zur Gliederung der Fassade bis maximal 2,0 m von der Baulinie abweichen.

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

- Stellplatzflächen sind durch standortgerechte, heimische Baumarten zu begrünen, und zwar je 5 Stellplätze bzw. pro 100qm Stellplatzfläche mindestens ein Baum.
- Für die Pflanzenauswahl ist die nachfolgende Pflanzenliste bindend: Pflanzenauswahlhilfe.

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

Acer campestre	Feld-Ahorn
Robinia Pseudoacacia	Kegel-Akazie
Corylus Columna	Baum-Hasel
Liquidambar styraciflua	Amerikanischer Amberbaum
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus hollandica	Stadulme
Sorbus aria	Eberesche

Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher § 9 (25) b BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gesunde Bäume und Sträucher zu erhalten, die einen Stammumfang von mehr als 0,70 m in 1,00 m Höhe aufweisen. Bei Mehrfachstämmen ist die Summe der Einzelumfänge zugrunde zu legen.

Falls durch die Erhaltung dieser Bäume und Sträucher die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, oder eine Gefährdung oder unzumutbare Beeinträchtigung ausgeht, sind Ausnahmen zulässig. Während der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher vor Beschädigung zu schützen (s. DIN 18920, Ausgabe 08/2002: Schutz von Bäumen ... bei Baumaßnahmen).

2. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN GEM. § 86 LANDESAUORDNUNG NRW IN VERBINDUNG MIT § 9 ABS. 4 BAUGB

Werbeanlagen:

- Werbeanlagen sollen an der Stätte der Leistung an den Gebäudewänden angebracht werden.
- Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht (Readerboards etc.) sind nicht zulässig.
- Die Anlagen dürfen jeweils eine Flächengröße von 2,0 qm nicht überschreiten.
- Dachreiter sind unzulässig.

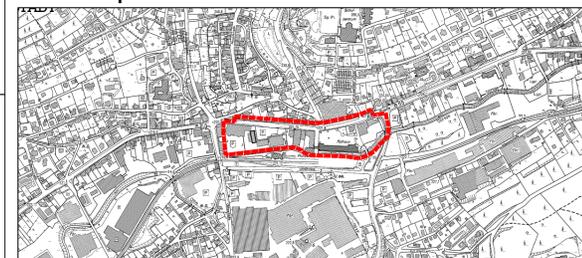
3. HINWEISE

- Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Stadt Bergneustadt als Untere Denkmalkommission 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 (archaische Bodendenkmaler) 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.
- Sollten in Folge von baulichen Neu-, Um-, oder Ausbaumaßnahmen im Geltungsbereich des Plangebietes massive Eingriffe in den baualien Bestand erforderlich sein, ist jeweils eine Untersuchung auf Fledermausbesatz durch den Veranlasser der Baumaßnahme durchzuführen.

Verfahrensschritte

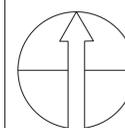
<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durch den Beschluss des Rates der Stadt Bergneustadt vom aufgestellt worden.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am öffentlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Bergneustadt, den</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Unterrichtung und Erörterung</p> <p>Die öffentliche Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat vom bis zum stattgefunden.</p> <p>Eine öffentliche Erörterung hat stattgefunden am</p> <p>Bergneustadt, den</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Dieser Plan ist mit textlichen Festsetzungen und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Ratsbeschlusses vom in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegt worden. Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom von der Auslegung benachrichtigt.</p> <p>Bergneustadt, den</p> <p>Bürgermeister</p>
<p>Änderungen bzw. Ergänzungen nach öffentlicher Auslegung</p> <p>Änderungen bzw. Ergänzungen erfolgten aufgrund stadtgeborener Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 3 BauGB durch Beschlussfassung des Rates vom</p> <p>Bergneustadt, den</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Eingeschränktes Beteiligungsverfahren</p> <p>Eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 13 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 3 BauGB zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom/ am bis zum</p> <p>Bergneustadt, den</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bergneustadt in seiner Sitzung am beschlossen worden.</p> <p>Bergneustadt, den</p> <p>Bürgermeister</p>
<p>Inkrafttreten des Bebauungsplanes</p> <p>Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am öffentlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Damit ist dieser Bebauungsplan am als Satzung rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Bergneustadt, den</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>RECHTSGRUNDLAGEN:</p> <p>Die Erstellung des Bebauungsplanes stützt sich auf:</p> <p>das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316)</p> <p>die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)</p> <p>die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauONRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW, S. 256), zuletzt geändert durch Art. I des G. v. 12.12.2006 (GV. NRW, S. 615)</p> <p>Bergneustadt, den</p> <p>Bürgermeister</p>	

Übersichtsplan



Maßstab 1: 10.000 im Original

Stadt Bergneustadt 6. Änderung des Bebauungsplanes 9N "Dreiert"



Gemarkung Bergneustadt
Flur 3,4
Maßstab 1: 1000 im Original

Planverfasser:
Planungsgruppe MWM
Auf der Hüls 128
52068 Aachen
Tel.: (0241) / 93866-0

Stand : 09.09.2011

Dieser Plan wurde digital erstellt und maschinell gezeichnet von Planungsgruppe MWM, Aachen