

Stadt Bergneustadt

Bebauungsplan Nr. 9N "Dreiort", 6. Änderung "Innenstadt/ Kölner Str."

Textliche Festsetzungen

Stand: 20.06.2013 (Satzungsbeschluss)

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

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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.

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

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).

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.

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:

Pflanzenauswahlliste:

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

Acer campestre Robinia Pseudoacacia Corylus Colurna

Liquidambar styraciflua

Tilia cordata Ulmus hollandica Sorbus aria Feld-Ahorn Kegel-Akazie Baum-Hasel

Amerikanischer Amberbaum

Winter-Linde Stadtulme Eberesche

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gesunde Bäume und Sträucher zu erhalten, die einen Stammesumfang 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).

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN GEM. § 86 LANDESBAUORDNUNG 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.

Hinweise

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 ich um Zeugnisse der Geschichte (archäologische 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 baulichen Bestand erforderlich sein, ist jeweils eine Untersuchung auf Fledermausbesatz durch den Veranlasser der Baumaßnahme durchzuführen.

Bergneustadt, den 20.06.2013

Stadt Bergneustadt Der Bürgermeister In Vertretung:

Mohannes Drexler Stadtverwaltungsrat