
Stadt Bergneustadt

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9N „Dreiort“

Textliche Festsetzungen

Stand: 17.01.2014

Hinweis: Für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9N „Dreiort“ gelten die Textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes inkl. der Änderungen Nr. 1 bis 6 unverändert fort.

Die aus dem Bebauungsplan Nr. 9 N „Dreiort“ übernommenen Festsetzungen für die Geltungsbereiche der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 N „Dreiort“ sind kursiv dargestellt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Teiländerungsbereich 3 (Mischgebiet „Wiesenstraße“):

Folgende Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 1 – 6 BauNVO sind im Mischgebiet allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe.

Gem. § 1 (5) BauNVO sind die gem. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und die gem. § 7 (2) Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht zulässig.

Gem. § 1 (6) BauNVO sind die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes, nicht zulässig.

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

Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO

- *Das Vortreten 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 Zufahrtsseite her mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen.*

1.4 Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

In den Teiländerungsbereichen gilt:

- Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind außerhalb der Stätte der Leistung und oberhalb der Traufe 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.

- Dachformen

In den Teiländerungsbereichen sind Sattel- und Walmdächer, Pultdächer sowie Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig.

2. HINWEISE

- Beim Auftreten archäologischer 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 Gebäudeteile, die eine Höhe von 60 m über Grund übersteigen, ist in jedem Einzelfall eine Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf durchzuführen, um zu prüfen, ob eine Kennzeichnung als Luftfahrthindernis erforderlich ist.