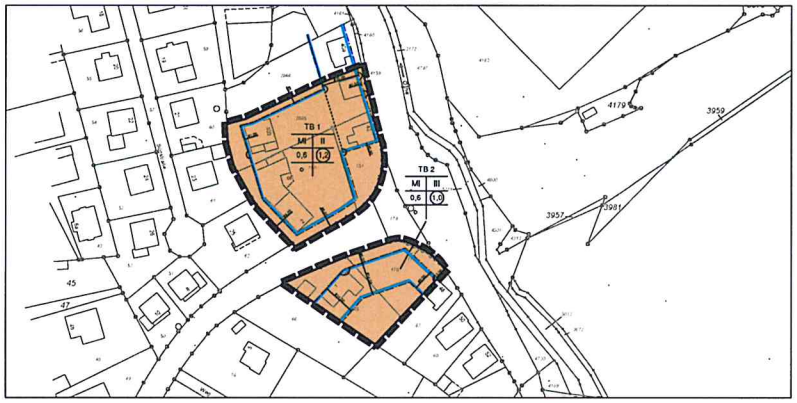
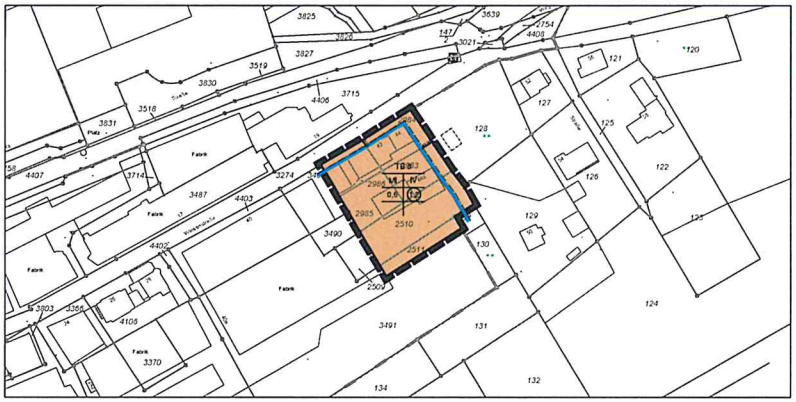
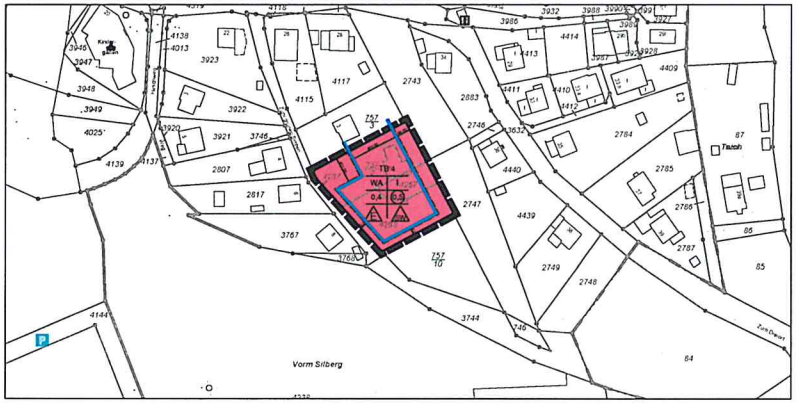
Stadt Bergneustadt 7. förmliche Änderung des Bebauungsplanes 9N "Dreiort"







Textliche Festsetzungen

Hinweis: Für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9N „Dreiort" gelten die Textlichen Festsetzungen des Ursprungbebauungsplanes 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*

Bodendenkmalpflege
- *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.*

Hinweis zur Luftfahrt
- *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.*

Artenschutz

Fledermäuse
- Da beim Abriss von Gebäuden potenzielle Sommerquartiere betroffen seien können, sollte ein Abriss im Zeitraum 15. November bis 28. Februar durchgeführt werden. Bei Abriss außerhalb des o.g. Zeitraumes ist eine Kontrolle auf Fledermausnutzung maximal 14 Tage vor Abrissbeginn durchzuführen.

Vögel
- Gemäß der Vogelschutzrichtlinie (Artikel 5) sind grundsätzlich die Bruten aller wildlebenden Vogelarten vor Zerstörung zu schützen. Um diese Verbotstatbestände zu vermeiden, sind notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit vorzunehmen, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, da sich einige Singvogelbruten bis August hinziehen können.

Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. § 13a BauGB durch den Beschluss des Rates der Stadt Bergneustadt vom ..... aufgestellt worden.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergneustadt, den _____

Bürgermeister

Unterrichtung und Erörterung

Die öffentliche Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat vom ..... bis zum ..... stattgefunden. Eine öffentliche Erörterung hat stattgefunden am ..... .

Bergneustadt, den _____

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

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 bekanntgemacht.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... von der Auslegung benachrichtigt.

Bergneustadt, den _____

Bürgermeister

Änderungen bzw. Ergänzungen nach öffentlicher Auslegung

Änderungen bzw. Ergänzungen erfolgten aufgrund stattgegebener Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 3 BauGB durch Beschlussfassung des Rates vom ..... .

Bergneustadt, den _____

Bürgermeister

Eingeschränktes Beteiligungsverfahren

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 ..... .

Bergneustadt, den _____

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bergneustadt in seiner Sitzung am ..... beschlossen worden.

Bergneustadt, den _____

Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Damit ist dieser Bebauungsplan am ..... als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Bergneustadt, den _____

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN:

Die Erstellung des Bebauungsplanes stützt sich auf:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl I S. 1548)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl I S. 1548)
- Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (GV. NRW. S. 142), im Kraft getreten am 01.04.2013

jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 4 und 6 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

MI — Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB und §16 und §17 BauNVO)

z.B. II — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß

z.B. (1,0) — Geschossflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
§9(1) Nr. 2 BauGB und §22 und §23 BauNVO

Baugrenze

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Sonstige Planzeichen
§9(7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

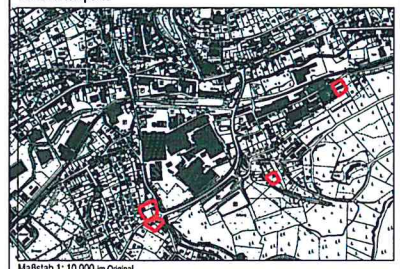
örtliche Bauvorschriften (§9(4) BauGB i.v.m. § 86 BauO NRW)

SD — nur Sattel- und Walmdächer zulässig

Sonstige Darstellungen

z.B. TB 1 Teiländerungsbereich 1

Übersichtsplan



Maßstab 1: 10.000 im Original

Stadt Bergneustadt
7. förmliche Änderung des Bebauungsplanes 9N "Dreiort"

Planungsgruppe MWM
Städtebau Verkehrsplanung Tiefbau

Gemarkung Bergneustadt
Flur 3,15
Maßstab 1: 1000 im Original

Stand : 07.04.2016

BN18_7Änd_BP9N_LC_gr00.dwg