

---

# Stadt Bergneustadt

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

### Textliche Festsetzungen

Stand: 07.04.2016

---

*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

### 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 sein 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.