STADT BERGNEUSTADT

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Zum Bauckmert"

M.: 1:500 i.O.

0 5 10 15 20 25 50 75m

N

Planzeichenerkärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA1 2 Wo — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) mit Kennziffer Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) -siehe textliche Fesstetzungen Ziffer 1.2-

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

0,8 — Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o — Offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Ga — Zweckbestimmung: Garagen

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Art der baulichen Nutzung / max. Anzahl der Wohneinheiten	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform / Dachneigung

Nutzungsschablone

SD/WD/FD — Dachform: Satteldach/Walmdach/Flachdach

min. 35° — Angabe der Dachneigung in Grad als Mindestmaß

6. Sonstige Eintragungen / Katasterzeichnung

4448 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Bestandsgebäude

Bestandshöhe

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes (KlimaSchFG) bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BauGBuaAndG) vom 22.07.2011 (BGBl I S. 1509).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -Baunutzungsverordnung- (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts -Planzeichenverordnung 1990- (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes (KlimaSchFG) bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BauGBuaÄndG) vom 22.07.2011 (BGBl I S. 1509).
4. Zeichenverordnung für Katasterwesen in Nordrhein-Westfalen (RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978 - ID 2 - 7120).
5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung (BauO NRW) - Änderung des § 65 Abs. 1 und 2 vom 22.12.2011 (GV. NRW. 729).
6. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 685)
7. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) -Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege- in der Neufassung vom 29.07.2009 (BGBl I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010.
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl I S. 94), geändert am 11. 08.2010 (BGBl I S. 1163).

Anlagen

- Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht beigefügt.
- Diesem Bebauungsplan ist ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag beigefügt.
- Diesem Bebauungsplan ist eine Artenschutzrechtliche Prüfung beigefügt.

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2 , 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Handwerksbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.2 Maximale Anzahl der Wohneinheiten
Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass die gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO zulässige Art der baulichen Nutzung nur bis zu max. 2 Wohnungen (2 Wo) pro Wohngebäude zulässig ist. Die zweite Wohneinheit muss hierbei der ersten Wohneinheit flächenmäßig untergeordnet sein.

1.3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen und Garagen (ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür separat festgesetzten Flächen für Garagen -Ga- zulässig. Stellplätze und Carports (Stellplatzflächen, die mit Schutzdächern und /-wänden versehen sind, z.B. mit aus Holz bestehenden Raumteilern, Pergolen, Zäunen und dgl.) sind planungsrechtlich uneingeschränkt zulässig. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch ohne Errichtung der / einer Hauptanlage zulässig.

2. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NW

2.1 Dachüberstände
Die Dachüberstände sind nur bis max. 1,0 m zulässig, es sei denn, größere Dachüberstände sind zur Überdachung von Garagen, Carports, Stellplätzen oder Terrassen vorgesehen.

2.2 Dachgauben
Dachgauben dürfen in der Summe der Einzellängen nicht mehr als 3/5 der Außenlänge des Gebäudes betragen. Vom Ortgang bzw. angrenzenden Einzelgebäude ist jeweils ein Abstand von 1/5 der Gesamtgebäudelänge einzuhalten.

2.3 Fassadengestaltung
Die Verwendung von Werkstoffen mit spiegelnden Oberflächen sowie Werkstoffimitationen aller Art, wie z. B. Kunststoff-Fassadenplatten mit Schieferstruktur oder Teerpappen sind nicht zulässig.

Ausnahme: Fassadengestaltung /-verkleidungen zum Zwecke der Erzeugung regenerativer Energien.

2.4 Dachgestaltung
Die Dacheindeckungen sind anthrazitfarben oder rot-braun zu gestalten. Die Materialien sind nur in nicht glänzenden Deckungen in der v.g. Farbgebung zulässig. Für Dachaufbauten sind als Materialien auch Kupfer- oder Zinkblechdeckungen zulässig. Gründächer für biologische oder energiesparende Maßnahmen sind zulässig.

2.5 Solartechnikanlagen / Parabolspiegel
Die Errichtung von Solarenergieanlagen und Parabolspiegeln auf den Dachflächen ist zulässig. Die Festsetzungen unter 2.4 -Dachgestaltung- gelten nicht für Errichtung von Solartechnikanlagen und Parabolspiegel. Parabolspiegel sind farblich dem jeweiligen Dach anzugleichen.

Hinweis:
Zuwiderhandlungen gegen die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen können als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 21 in Verbindung mit Abs. 3 BauO NW mit einer Geldbuße bis zu € 50.000,-- geahndet werden.

3. Sonstige Hinweise

3.1 Boden
Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen.

3.2 Hinweis Denkmalschutz

Bei Bodenbewegungen auftretenden archäologischer Funde und Befunde sind der Stadt Bergneustadt als Untere Denkmalschutzbehörde (Tel. 02261/404-0, Fax 02261/404-175) 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 (archäologische Bodendenkmäler) 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.

Verfahrensvermerke

Diese Begründung ist durch Beschluss des Rates der Stadt Bergneustadt vom 201... aufgestellt worden.

Bergneustadt, den 201..

Bürgermeister Ratsmitglied

Diese Begründung hat zusammen mit der Planzeichnung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 in Form einer öffentlichen Auslegung auf die Dauer eines Monats vom 200.. bis einschließlich 201.. öffentlich ausgelegen.

Bergneustadt, den 201..

Bürgermeister

Diese textlichen Festsetzungen haben zusammen mit der Planzeichnung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 auf die Dauer eines Monats vom 201.. bis einschließlich 201.. öffentlich ausgelegen.
Sie sind Bestandteil der Satzung.

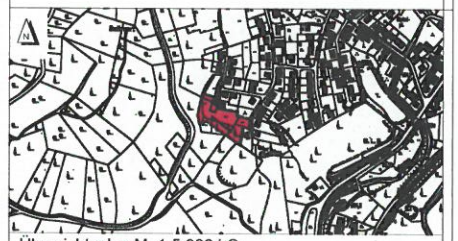
Bergneustadt, den 201..

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Bergneustadt hat am 201.. beschlossen, diese Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 beizufügen.

Bergneustadt, den 201..

Bürgermeister Ratsmitglied



Übersichtsplan M. 1:5.000 i.O.
© Geobasisdaten: Oberbergischer Kreis, Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster

STADT BERGNEUSTADT

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Zum Bauckmert"

M.: 1:500 i.O.

Stand: 13.08.2012

Entwurfsbearbeitung

hellmann + kunze siegen
seelbacher weg 86
57072 siegen
tel.: 0271-3136-210
fax: 0271-3136-211
mail.h-k-siegen@t-online.de
Inh.: Gerhard Kunze
gez. dipl.-ing. g. kunze
siegen, den 13.08.2012

hellmann+kunze siegen