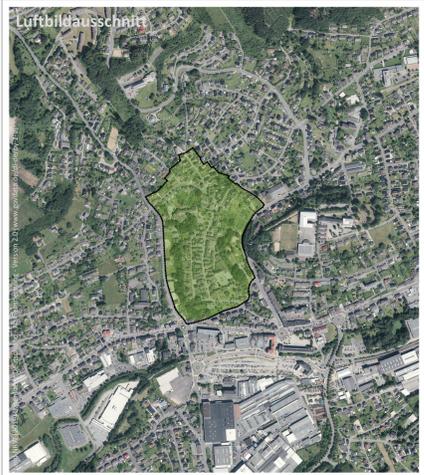
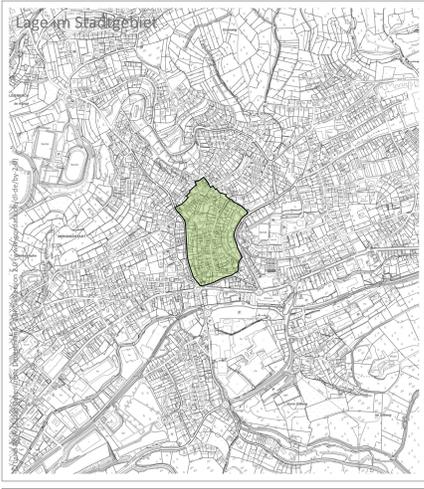
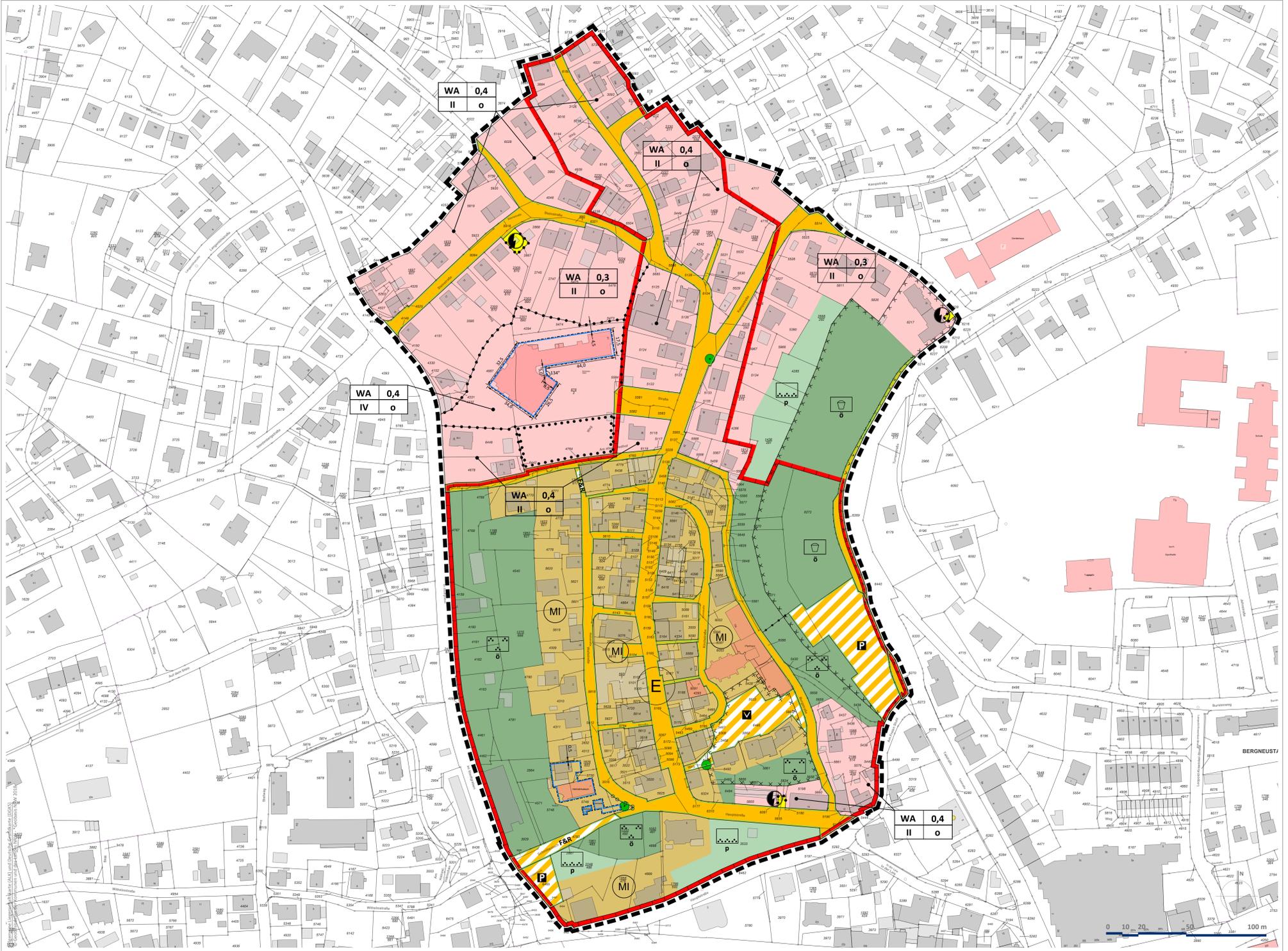


Stadt Bergneustadt

Bebauungsplan Nr. 22 - Altstadt - Entwurf



Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

I Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (WA)
 Folgende der gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit in dem Allgemeinen Wohngebiet unzulässig:

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe sowie
- Nr. 5 Tankstellen

Mischgebiet (MI)
 Folgende der gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in dem Mischgebiet nicht zulässig:

- Nr. 6 Tankstellen,
- Nr. 7 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 8 Vergnügungstätten.

Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit in dem Mischgebiet unzulässig.

1.2 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 Abs. 12 BauO NRW)

Im dem Mischgebiet (MI) wird ein von § 6 Abs. 5 und 6 Bauordnung BauO NRW abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. Für bauliche Anlagen auf dem Grundstück Flurstück 1829/653 ist in nördlicher Richtung eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,14 H, mindestens jedoch 0,5 m nachzuweisen.

1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass zu befestigende Grundstücksflächen, soweit sie nicht mit baulichen Anlagen oder Gebäuden überbaut sind, und der anstehende Untergrund nachweislich eine Versickerung im Sinne von § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) in Verbindung mit dem Trennverfahren RfRd. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Land-wirtschaft und Verbraucherschutz - IV-9 031 001 2104 - v. 26.5.2004 ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit zulässt, mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen zu befestigen sind.

1.4 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Vorhandene Gehölze und Bäume innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zeichnerisch fest-gesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB durch Planzei-chen zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Pflanzens-fälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

II Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

2.1 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Der Bebauungsplan Nr. 22 – Altstadt enthält eine Umgrenzung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Dabei handelt es sich um Flächen der bis zum Jahr 1964 betriebenen Hausmülldeponie der Stadt Bergneustadt, die u. a. mit Hausmüll und Industrieabfällen verfüllt wurde. Eine Umnutzung der entsprechend gekennzeichneten Bereiche ist nur auf der Grundlage einer umfassenden Gefährdungs-schätzung in Abstimmung mit der Unteren Boden-schutzbehörde des Oberbergischen Kreises möglich.

III Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

3.1 Denkmalbereichssatzung

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung für den Denkmalbereich „Altstadt“ der Stadt Bergneustadt vom 06. März 1990 ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachträglich in den Bebauungsplan Nr. 22 – Altstadt übernommen.

IV Hinweise

4.1 Artenschutz

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungen von Fledermäusen in potenziellen Sommer- oder Zwischenquartieren sowie Tötung von an oder in Gebäuden brütenden Vögeln) zu vermeiden, sind Gebüderück-/umbauten nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. (29.) Februar durchzuführen.

Bei der Planung konkreter Vorhaben (Rückbau/Neubau einzelner Gebäude) ist eine zulässige Erteilung des Vorhabens nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG in Zusammenhang mit § 44 Abs. 5. BNatSchG nur nach Durchführung einer weiteren Artenschutzprüfung möglich. Diese ist explizit für das jeweilige Vorhaben durchzuführen und betrifft w.a. die Gruppe der Gebäude bewohnenden Fledermaus- und Vogelarten.

4.2 Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 – Altstadt ist mit dem Vorkommen von Bodendenkmälern, insbesondere Überresten der historischen Stadtmauer, zu rechnen. Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Planungs-bereichs Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauerreste, Einzelfunde oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, so sind diese dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath bzw. der Unteren Denkmalbehörde – Stadt Bergneustadt – nach den §§ 15 und 16 DschG NRW anzuzeigen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Für den Fortgang der Arbeiten ist die Weisung des LVR-Amts für Bodendenkmalpflege abzuwarten.

Denkmalpflegerische Bedenken können nur ausgeräumt werden, wenn anfallende Erd- und Tiefbauarbeiten im Plangebiet durch eine archäologische Fachfirma bzw. einen sachkundigen Gutachter begleitet und aufzufrende Funde untersucht, geborgen und dokumentiert werden.

Bauanträge und sonstige mit Erdingriffen verbundene Planungen und Maßnahmen innerhalb des Planungs-bereichs sind der Unteren Denkmalbehörde vorzulegen und mit ihr abzustimmen. Mit den Erdingriffen darf erst begonnen werden, wenn der Bescheid der Unteren Denkmalbehörde vorliegt. Im Anschluss wird durch die Untere Denkmalbehörde in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland geprüft und festgelegt, ob und in welchem Umfang archäologische Begleitmaßnahmen erforderlich werden.

4.3 Entwässerungssatzung

Die Entwässerungssatzung der Stadt Bergneustadt vom 03. Juni 1996 regelt die Beseitigung von Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) auf städtischem Gebiet. Sie beinhaltet Vorgaben zum Anschluss- und Benutzungsrecht öffentlicher Abwasseranlagen sowie Bestimmungen zu Ausnahmen vom generellen Anschluss- und Benutzungszwang entsprechender öffentlicher Anlagen.

4.4 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Gemäß des Gesetzes zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998, der DIN 18300 vom Oktober 1979 sowie des Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 09. Mai 2000 ist während der Bauarbeiten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 22 – Altstadt schonend mit dem Oberboden zu verfahren.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeicherverordnung (PlanVO 1990)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (GO NW)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW. S. 666 - SGV NW. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juli 2018

Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1 Aufstellungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 22 "Altstadt" wurde gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuchs (BauGB) durch Beschluss des Rates der Stadt Bergneustadt vom beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergneustadt, den

Bürgermeister

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.12.2018 ist in der Zeit vom 20.12.2018 bis einschließlich 21.01.2019 erfolgt.

Der Öffentlichkeit wurde außerdem in der Bürgerinformationsveranstaltung am 14.01.2019 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten.

Bergneustadt, den

Bürgermeister

3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Den Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist gem. § 2 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden. Ebenso wurde gem. § 2 Abs. 4 BauGB um die Mitteilung von Kenntnissen über umweltrelevante Daten oder Informationen gebeten.

Bergneustadt, den

Bürgermeister

4 Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Bergneustadt hat in seiner Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß §§ 13b u. 13a (3) BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB beschlossen.

Dieser Plan ist mit Begründung einschließlich der bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit

vom bis

während der Dienststunden im Rathaus öffentlich ausgelegt worden.

Die öffentliche Auslegung ist nach der Hinweisbekanntmachung vom durch Aushang

..... bis

ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergneustadt, den

Bürgermeister

5 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben

vom von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Bergneustadt, den

Bürgermeister

6 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bergneustadt hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Der Rat hat in der Sitzung die während des Verfahrens vorgetragenen Anregungen zuvor geprüft und abgewogen. Die Ergebnisse wurden mitgeteilt.

Bergneustadt, den

Bürgermeister

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

z.B.: 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

z.B.: II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

O offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Verkehrsberuhigter Bereich

Öffentlicher Parkplatz

Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:

Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen, öffentlich

Grünflächen, privat

Parkanlage

Erhaltung, Baum

Garten

Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlichen Maßes baulicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung von Grünflächen

Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Nachrichtliche Übernahme
 (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz: Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

geplante Grenzpunkte

Bebauungsplan Nr. 22 - Altstadt Entwurf

Gemarkung Bergneustadt (054202), Flur 6

Stadt- und Regionalplanung
 Dr. Jansen GmbH

16.10.2019

