

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

#### 1.1.1 MK – (MK01 und MK02) Kerngebiete nach § 7 BauNVO

- Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die nach § 7 (2) Nr. 5 und Nr. 6 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
  - Tankstellen im Zusammengang mit Parkhäusern und Großgaragen
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiternicht zulässig.
- Gem. § 1 (6) BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 7 (3) BauNVO (Tankstellen und Wohnungen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 6. bis Nr. 7 BauNVO fallen) nicht zulässig.
- Gem. § 1 (7) BauNVO sind Vergnügungsstätten nach § 7 (2) Nr. 2 BauNVO nur ab dem 1. Obergeschoss zulässig.
- Gemäß § 1 (7) BauNVO sind sonstige Wohnungen gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig.

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

#### 1.2.1 Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 18 BauNVO

- Gemäß § 21a BauNVO wird festgesetzt, dass Tiefgaragengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen sind.

#### 1.2.2 Höhenlage und Höhe der Gebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

- Im Plan wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist durch den höchsten Punkt des Gebäudes über dem Bezugspunkt definiert.
- Die Bezugshöhe ist NHN, Normalhöhennull (NHN) im System Deutsches Haupthöhennetz DHHN16.
- Die Überschreitung der im Plan eingetragenen maximal zulässigen Gebäudehöhen kann als Ausnahme für betriebstechnisch erforderliche, untergeordnete Bauteile zugelassen werden (z.B. Antennen, Aufzüge (Technikaufbauten), Schornsteine).

### 1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Das Vortreten von Gebäudeteilen (z.B. Vordächer, Erker, Balkone) um max. 1,5 m vor die Baugrenze ist ausnahmsweise zulässig, sofern die Straßenbegrenzungslinie nicht überschritten wird.

**1.4 Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

- Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in Form von Gemeinschaftsstellplätzen und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig.

**1.5 Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

- In den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur zulässig, soweit sie 60 cbm umbauten Raum nicht überschreiten und keine Aufenthaltsräume, Ställe, Toiletten oder Feuerstätten beinhalten (§ 62 Abs. 1 Nr. 1a BauO NRW).

**1.6 Flächen für besondere Anlage und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

Mögliche Schallschutzfestsetzungen werden bis zur Offenlage in die Planung eingestellt.

**1.7 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB**

- 1.7.1 Stellplatzflächen sind durch standortgerechte, heimische Baumarten zu begrünen, alle 5 Stellplätze bzw. pro 100qm Stellplatzfläche mindestens ein Baum.

Für die Pflanzenauswahl ist die nachfolgende Pflanzenliste bindend:

Pflanzenauswahlliste:

Hochstämme, 2 x verpflanzt ohne Ballen, Stammumfang 14-16 cm, gemessen 1,00 m über Grund:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Robinia Pseudoacacia	Kegel-Akazie
Corylus Colurna	Baum-Hasel
Liquidambar styraciflua	Amerikanischer Amberbaum
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus hollandica	Stadtulme
Sorbus aria	Eberesche

- 1.7.2 Im MK01 ist das Flachdach mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Es ist die Sedumsprossensaat RSM 6.1, 80 g / m<sup>2</sup> zu verwenden. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen.

## 2. ÖRTLICHGE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 89 LANDESBBAUORDNUNG NRW IN VERBINDUNG MIT § 9 ABS. 4 BAUGB

### Dächer

In den Kerngebieten im Geltungsbereich sind nur Flachdächer zulässig.

Dachreiter sind unzulässig.

### Werbeanlagen:

Werbeanlagen sollen an der Stätte der Leistung an den Gebäudewänden angebracht werden.

Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht (Readerboards etc.) sind nicht zulässig.

Die Anlagen dürfen jeweils eine Flächengröße von 2,0 qm nicht überschreiten.

### Einfriedungen

Einfriedungen in den Kerngebieten MK 01 und MK 02 mit Ausnahme von Stützmauern und Hecken unzulässig.

## 3. HINWEISE

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Bergneustadt als Untere Denkmalbehörde 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 Bodendenkmaler) 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.