

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1 MI – Mischgebiete nach § 6 BauNVO

- Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,nicht zulässig.
- Gemäß § 1 (5) BauNVO sind ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets nach § 6 (3) BauNVO nicht zugelassen.

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

- Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II Vollgeschosse festgesetzt.

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

- Im Plangebiet ist folgende maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist durch den höchsten Punkt des Gebäudes über dem Bezugspunkt definiert.

GH	maximale Gesamtgebäudehöhe	236,30 m ü. NHN
----	----------------------------	-----------------

(Hinweis: Höhe 10,0 m)

- Die maximale Gebäudehöhe definiert sich bei Flachdächern durch die Oberkante der Attika des höchsten Geschosses, bei geneigten Dächern durch die höchste Gebäudehöhe (Firsthöhe) über dem Bezugspunkt.
- Die Bezugshöhe ist NHN, Normalhöhennull (NHN) im System Deutsches Haupthöhennetz DHHN16.
- Die Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe kann als Ausnahme für betriebstechnisch erforderliche, untergeordnete Bauteile zugelassen werden (z.B. Antennen, Aufzüge (Technikaufbauten), Schornsteine).
- Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen für Aufbauten von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um maximal 1,00 m überschritten werden.

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

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

1.4 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).

1.5 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.

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

- 1.6.1 Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, heimische Gehölze anzupflanzen.

Für die Pflanzenauswahl ist die Pflanzenliste bindend:

Pflanzenauswahlliste

Bäume und Sträucher, 2x verpflanzt, Breite 100 bis 150 cm, Höhe 150 bis 200 cm

Der Pflanzabstand für Sträucher sollte mindestens 1,5 m und für Bäume ca. 2,0m betragen.

Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Prunus spinosa	Schlehe
Carpinus betulus	Hainbuche
Salix caprea	Salweide
Corylus avellana	Haselnuss
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Crataegus spec.	Weißdorn
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

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

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
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Stadtulme
Sorbus aria	Eberesche

1.6.3 Im Mischgebiet sind Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Es ist die Sedumsprossensaat RSM 6.1, 80 g / m² zu verwenden. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen.

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

Dächer

Im Mischgebiet im Geltungsbereich sind nur Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.

Dachreiter sind unzulässig.

Bei geneigten Dächern wird eine maximale Dachneigung von 20° festgesetzt.

Flachdächer werden mit einer Dachneigung von weniger als 10° festgesetzt.

Werbeanlagen:

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

Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Stabgitterzäune eingebettet in Hecken (Hainbuchen) oder nur als Hecken mit einer Höhe von mindestens 1,20 bis höchstens 1,80 m zulässig.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Umgrenzung der Flächen mit wasserwirtschaftlichen Festsetzungen

Gewässerrandstreifen

Der gesetzlich zu schützende Gewässerrandstreifen der Dörspe, 5,0 m ab Böschungsoberkante wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m § 38 Wasserhaushaltsgesetz - WHG und § 31 Landeswassergesetz - LWG NRW).

3.2 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und für den Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiet

Das „Überschwemmungsgebiet der Dörspe und Othe“ lt. Verordnung vom 12.08.2012 (Bez.-Reg. Köln) wird gem. § 9 Abs. 6a BauGB entsprechend nachrichtlich übernommen.

Innerhalb des in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes bedürfen gem. § 3 Abs. 1 der Verordnung i.V.m. mit § 78 WHG für ansonsten untersagte Maßnahmen und Handlungen einer wasserrechtlichen Genehmigung der zuständigen Behörde. Näheres regelt das Gesetz.

4. HINWEISE

Bodendenkmalpflege

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.

Grundwasserschutz

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

Artenschutz

Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchzuführen.