

Stadt Bergneustadt - Bebauungsplan Nr. 64 - Neue Mitte -



RECHTSGRUNDLAGEN: <ul style="list-style-type: none"> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202), in Kraft getreten am 24. April 2019. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 (Bau NRW 2018) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV.NRW 2018 S. 421 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019. Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432). 	Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des zuständigen Ausschusses vom aufgestellt worden. Es wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt. Bergneustadt, den _____ Bürgermeister	Öffentliche Auslegung Dieser Plan ist mit textlichen Festsetzungen und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Ratsbeschlusses vom in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegt worden. Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom von der Auslegung benachrichtigt. Bergneustadt, den _____ Bürgermeister	Inkrafttreten des Bebauungsplanes Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Damit ist dieser Bebauungsplan am als Satzung rechtsverbindlich geworden. Bergneustadt, den _____ Bürgermeister
	Aufstellungsbeschluss Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. § 13a BauGB durch den Beschluss des Rates der Stadt Bergneustadt vom aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Bergneustadt, den _____ Bürgermeister	Satzungsbeschluss Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bergneustadt in seiner Sitzung am beschlossen worden. Bergneustadt, den _____ Bürgermeister	Vermessungsnachweis Es wird bescheinigt, dass die Kartengrundlage mit der Darstellung des amtlichen Liegenschaftskatasters (Stand) übereinstimmt. Der Bebauungsplan - Planung - basiert in seiner digitalen Form auf dem Koordinatensystem ETRS89/ UTM. Alle Begrenzungslinien sind entsprechend diesen Koordinaten geometrisch eindeutig festgelegt. Die Plangrundlage dieses Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung. Gummersbach, den _____ Dipl.-Ing. Andreas Flasche Vermessungsingenieur

Textliche Festsetzungen

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - 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 Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
 - Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebskletter
 - nicht 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 Vergnügungstätten 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 i. ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzungen nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 18 BauNVO**
 - Gemäß § 21a BauNVO wird festgesetzt, dass Tiefgaragen Geschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen sind.
 - Höhenlage und Höhe der Gebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**
 - Es wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist durch den höchsten Punkt des Gebäudes über dem Bezugspunkt definiert.
 - MK01 GHmax. 238,00 m ü.NHN
 - MK02 GHmax. 249,50 m ü.NHN
 - Die Bezugshöhe ist NHN, Normalhöhennull (NHN) im System Deutsches Höhenetz DHHN16.
 - Die Überschreitung der im Plan eingetragenen maximal zulässigen Gebäudehöhen kann als Ausnahme für betriebstechnisch erforderliche, untergeordnete Bauteile zugelassen werden (z.B. Antennen, Aufzüge (Technikbauten), Schornsteine).
 - 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.
 - 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.
 - 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).
 - Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
 - Baugelbterregung für Fledermäuse und Vögel**
 - Gebäuderück- und -umbauten sind zum Schutz vor etwaigen Tötungen von Fledermäusen nur in der Zeit vom 1. November bis zum 28. (29.) Februar durchzuführen.
 - Zum Schutz von an Gebäude brütenden Vögel sind Gebäuderück- oder umbauten in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar durchzuführen
 - Flächen für besondere Anlage und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
 - Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) der DIN 4109, Teil 1:

$$R'_{w,ges} = L_a - K'_{Raumart} (6)$$
 - Dabei ist
 - $K'_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
 - $K'_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und Ähnliches;
 - $K'_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;
 - L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.
 - Mindestens einzuhalten sind:
 - $R'_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
 - $R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.
 - Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} > 50$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_a zur Grundfläche des Raumes S_r nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_c nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.
 - Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01. Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung 6 der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel L_a [dB] ist in der nachfolgenden Abbildung (siehe ANLAGE der textlichen Festsetzungen) dargestellt, in der Planzeichnung die entsprechend dem maßgeblichen Außenlärmpegel zugeordnete Lärmpegelbereiche abgebildet.

Textliche Festsetzungen

- Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel L_a [dB] unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudekörper tatsächlich niedriger ist, als in der Planzeichnung festgesetzt, ist abweichend von Satz 1 die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen $R'_{w,ges}$ zulässig.
- Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel der DIN 4109 (Tabelle 7 der DIN 4109)
- | Lärmpegelbereich | maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [dB(A)] |
|------------------|---|
| I | 55 |
| II | 60 |
| III | 65 |
| IV | 70 |
| V | 75 |
| VI | 80 |
| VII | >80 ¹⁾ |
- a) Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.
- Schlafräume, deren Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, in denen maßgebliche Außenlärmpegel von 58 dB(A) oder darüber vorliegen, sind mit schalldämmten Lüftungssystemen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern sicherstellen.
- Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB**
 - 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:
Pflanzenauswahlhilfe:
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 Stadulme
 - Sorbus aria Eberesche
 - Im gesamten Plangebiet sind die Flachdächer mit einer externen Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Es ist die Sedumsprossensatz RSM 6.1, 80 g/m² zu verwenden. Die Vegetationsstragschicht muss mindestens 10 cm betragen.**
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 89 LANDESBAUORDNUNG 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.
Einfriedigungen
Einfriedigungen in den Kerngebieten MK 01 und MK 02 mit Ausnahme von Stützmauern und Hecken unzulässig.
 - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB**
 - Verrohrte Dörse**
Die Lage der verrohrten Dörse im Geltungsbereich wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m § 2 und § 99 Landeswassergesetz - LWG NRW).
 - Werbeanlagen an klassifizierten Straßen**
Belichtungsanlagen mit Wirkung auf die klassifizierte Straße (Kölner Straße, B56) sind gem. § 9 Abs. 6 Bundesfernstraßengesetz - FStrG) so aufzustellen und auch abzusichern, dass der Verkehr auf dieser weder behindert noch geblendet wird. Werbeanlagen bedürfen hierbei der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung.
 - HINWEISE**
 - Bodenkenntnis**
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 Eichel, An der 9.494, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Die Anzeigepflicht entfällt 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 (§ 19 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.
 - Höhe baulicher Anlagen**
Sollten bauliche Anlagen einloch untergeordneten Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Höhe von 30 m über Grund überschreiten, sind in jedem Einzelfall die Planungsunterlagen dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zuzuleiten.

Textliche Festsetzungen

- ANLAGE:**
- AUSZUG AUS DER SCHALLTECHNISCHEN UNTERSUCHUNG IM GEBIET DES BEBAUUNGSPLANES NR. 64 „NEUE MITTE“, STADT BERGNEUSTADT**
ACB 0720 - 488915 - 185_2, Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Neue Mitte“
- Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche: Anforderungen an den baulichen Schallschutz gem. der DIN 4109 für eine freie Schallschallausbreitung**
-
- a) Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 89 LANDESBAUORDNUNG 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.
Einfriedigungen
Einfriedigungen in den Kerngebieten MK 01 und MK 02 mit Ausnahme von Stützmauern und Hecken unzulässig.
 - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB**
 - Verrohrte Dörse**
Die Lage der verrohrten Dörse im Geltungsbereich wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m § 2 und § 99 Landeswassergesetz - LWG NRW).
 - Werbeanlagen an klassifizierten Straßen**
Belichtungsanlagen mit Wirkung auf die klassifizierte Straße (Kölner Straße, B56) sind gem. § 9 Abs. 6 Bundesfernstraßengesetz - FStrG) so aufzustellen und auch abzusichern, dass der Verkehr auf dieser weder behindert noch geblendet wird. Werbeanlagen bedürfen hierbei der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung.
 - HINWEISE**
 - Bodenkenntnis**
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 Eichel, An der 9.494, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Die Anzeigepflicht entfällt 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 (§ 19 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.
 - Höhe baulicher Anlagen**
Sollten bauliche Anlagen einloch untergeordneten Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Höhe von 30 m über Grund überschreiten, sind in jedem Einzelfall die Planungsunterlagen dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zuzuleiten.

Zeichnerische Festsetzungen

- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
 - Tg Tiefgarage St Stellplätze
 - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB) hier: maßgeblicher Außenlärmpegel / Lärmpegelbereich gem. DIN 4109 (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1.7)
 - LPB IV Lärmpegelbereich IV LPB V Lärmpegelbereich V LPB VI Lärmpegelbereich VI
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
 - Nachrichtliche Übernahmen
 - Lage der verrohrten Dörse (§ 9 Abs. 6 BauGB) i.V.m. § 2 und § 99 Landeswassergesetz (LWG)
 - Sonstige Darstellungen
 - Abriß baulicher Anlagen
 - zu fallende Bäume
 - Sichtfeld gem. Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RAS106) für PKW / Radfahrer

Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
- MK** Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 2,4 Geschossflächenzahl
 - 1,0 Grundflächenzahl
 - III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - III - IX Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- g geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Verkehrsrflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Einfahrtbereich

Übersichtsplan

M 1: 5.000 im Original

Stadt Bergneustadt
Bebauungsplan Nr. 64
- Neue Mitte -

Gemarkung Bergneustadt
Flur 3, Flur 6
Maßstab 1: 500 im Original Stand : 30.07.2020 Entwurf

MWM STÄDTEBAU VERKEHR ENTWÄSSERUNG GIEßMANN
Auf der Hüls 128 - 52068 Aachen - Tel. 0241/63866-0
e-mail: info@pirmw.de - www.planungsgruppe-mwm.de