

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 Zusammenhang 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 i. 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)

- 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 Haupthöhenetz 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 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGBBauzeitenregelung 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

1.7 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:

$$R'_{w,ges} = L_a - K'_{Raumart} \quad (6)$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	für Büroräume und Ähnliches;
L_a	der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
------------------------------	---

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} > 50 \text{ dB}$ 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_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} 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.

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 ^{a)}

a) Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80 \text{ dB(A)}$ 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.

1.8 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
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Stadtulme
Sorbus aria	Eberesche

1.7.2 Im gesamten Plangebiet sind die 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. 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.

Einfriedungen

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

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

Verrohrte Dörspe

Die Lage der verrohrten Dörspe 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

Beleuchtungsanlagen mit Wirkung zu der klassifizierten Straße (Kölner Straße, B55) sind gem. § 9 Abs. 6 Bundesfernstraßengesetz – FStrG) so aufzustellen und auch abzuschirmen, dass der Verkehr auf dieser weder behindert noch geblendet wird. Werbeanlagen bedürfen hierbei der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

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.

Höhe baulicher Anlagen

Sollten bauliche Anlagen einschl. 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.

ANLAGE:

AUSZUG AUS DER SCHALLTECHNISCHEN UNTERSUCHUNG IM GEBIET DES BEBAUUNGSPLANES NR. 64 „NEUE MITTE“, STADT BERGNEUSTADT

ACB 0720 - 408915 - 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 Schallausbreitung

