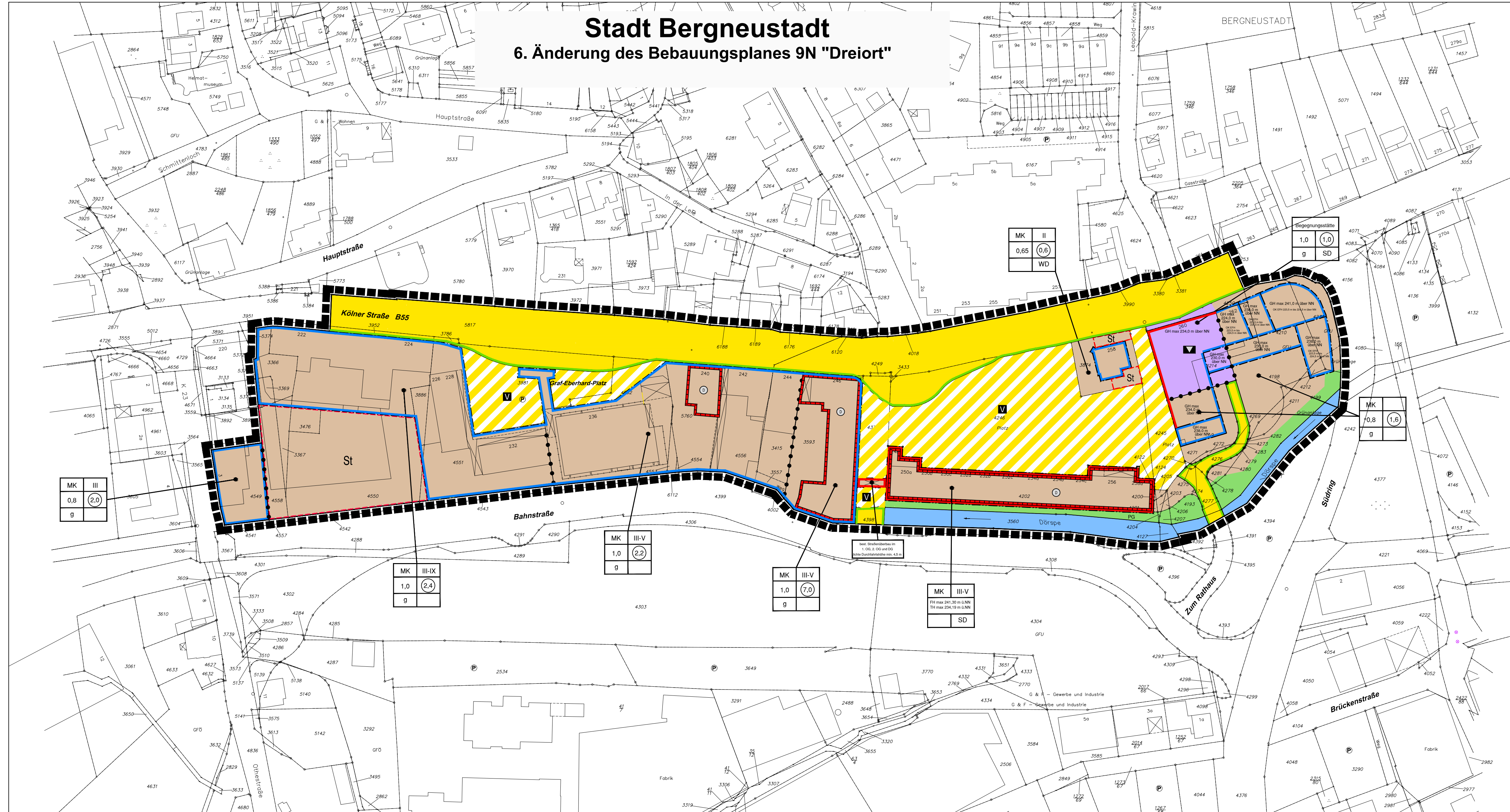




Textliche Festsetzungen

Die aus dem Bebauungsplan Nr. 9N „Dreiort“ übernommenen Festsetzungen für die 6. Änderung „Innenstadt/ Kölner Str.“ sind kursiv eingefügt.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1 MK – Kerngebiete nach § 7 BauNVO

- Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die nach § 7 (2) Nr. 5 und Nr. 6 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
 - Tankstellen
 - 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. 5. 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 Höhenlage und Höhe der Gebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

- Im Plan wird in Teilbereichen die Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist durch den höchsten Punkt des Gebäudes über dem Bezugspunkt definiert.
- Die Bezugshöhe ist NN, Normalnull.
- Die Überschreitung der im Plan eingetragenen höchsten Gebäudehöhen kann als Ausnahme für betriebstechnisch erforderliche, untergeordnete Bauteile zugelassen werden (z.B. Antennen, Aufzüge (Technikaufbauten), Schornsteine).

1.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO

- 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.
- Die Bebauung kann mit untergeordneten Bauteilen oder zur Gliederung der Fassade bis maximal 2,0 m von der Baulinie abweichen.

1.3 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, und zwar je 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 m über Grund
Acer campestre
Robinia Pseudacacia
Corylus Coluna
Liquidambar styraciflua
Tilia cordata
Ulmus hollandica
Sorbus aria

Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher § 9 (25) b BauGB

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gesunde Bäume und Sträucher zu erhalten, die einen Stammumfang von mehr als 0,70 m in 1,00 m Höhe aufweisen. Bei Mehrfachstämmen ist die Summe der Einzelumfänge zugrunde zu legen.
- Falls durch die Erhaltung dieser Bäume und Sträucher die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, oder eine Gefährdung oder unzumutbare Beeinträchtigung ausgeht, sind Ausnahmen zulässig. Während der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher vor Beschädigung zu schützen (s. DIN 18920, Ausgabe 08/2002: Schutz von Bäumen ... bei Baumaßnahmen).

2. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN GEM. § 86 LANDESBAUORDNUNG NRW IN VERBINDUNG MIT § 9 ABS. 4 BAUGB

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.
- Dachreiter sind 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 Bodendenkmäler) 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.
- Sollten in Folge von baulichen Neu-, Um-, oder Ausbaumaßnahmen im Geltungsbereich des Plangebietes massive Eingriffe in den baulichen Bestand erforderlich sein, ist jeweils eine Untersuchung auf Fledermausbesatz durch den Veranlasser der Baumaßnahme durchzuführen.

Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 4 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

Änderungen bzw. Ergänzungen nach öffentlicher Auslegung

Änderungen bzw. Ergänzungen erfolgten aufgrund stattgegebener Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 3 BauGB durch Beschlussfassung des Rates vom

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

Unterrichtung und Erörterung

Die öffentliche Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat vom bis zum stattgefunden.
Eine öffentliche Erörterung hat stattgefunden am

Bergneustadt, den

Bürgermeister

Eingeschränktes Beteiligungsverfahren

Eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 13 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 3 BauGB zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte von/ am bis zum

Bergneustadt, den

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN:

Die Erstellung des Bebauungsplanes stützt sich auf:

das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316)

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauNRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW, S. 256), zuletzt geändert durch Art. I des G. v. 12.12.2006 (GV. NRW, S. 615)

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB und §7 BauNVO)

MK Kerngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB und §16 und §17 BauNVO)

z.B. III-V Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

z.B. 0,8 Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß

z.B. 1,6 Geschossflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

§9(1) Nr. 2 BauGB und §22 und §23 BauNVO

Baulinie

Baugrenze

FH Firsthöhe über Normal Null

TH Traufhöhe über Normal Null

GH max maximale Gebäudehöhe über Normal Null

OK EFH Mindest- und Maximalhöhe Oberkante Erdgeschoss- Fertigfußboden

über Normal Null

g geschlossene Bauweise

Flächen für den Gemeinbedarf (§9 (1) Nr. 5 und (6) BauGB)

Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:

kulturelle Einrichtung - Begegnungsstätte

Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

V Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

Grünfläche öffentlich

PG Private Grünfläche

Wasserflächen (§9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)

Wasserflächen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

(§9 (6) BauGB)

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

SD nur Satteldächer zulässig

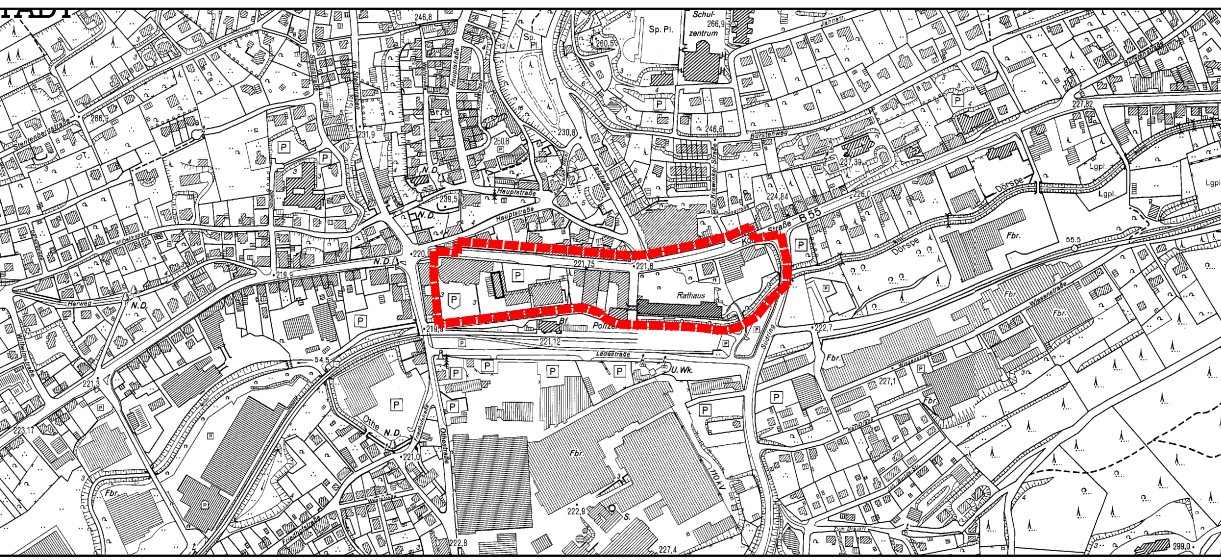
WD nur Walmdächer zulässig

St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen - Stellplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

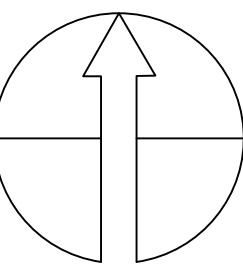
Übersichtsplan



Maßstab 1: 10.000 im Original

Stadt Bergneustadt

6. Änderung des Bebauungsplanes 9N "Dreiort"



Planverfasser:
Planungsgruppe MWM
Auf der Hüls 128
52068 Aachen
Tel.: (0241) / 93866-0

Gemarkung Bergneustadt

Flur 3,4

Maßstab 1: 1000 im Original

Stand : 09.09.2011

Dieser Plan wurde digital erstellt und maschinell gezeichnet von Planungsgruppe MWM , Aachen

BWV_BP_LC_enR09wg