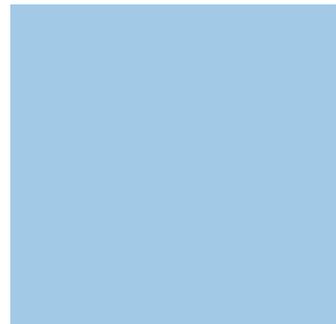




**Stadt- und Regionalplanung**

Dr. Jansen GmbH



## **Stadt Bergneustadt**

Bebauungsplan Nr. 71 „Im Stadtgraben“

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften,  
nachrichtliche Übernahme und Hinweise





## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>	<b>1</b>
1.1	Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA)	1
1.2	Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Gebäuden	1
1.3	Mindestgröße von Baugrundstücken	1
1.4	Bedingte Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände	1
1.5	Maß der baulichen Nutzung	1
1.6	Überbaubare Grundstücksflächen	1
1.7	Garagen und Carports	2
1.8	Private Grünfläche	2
1.9	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	2
1.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	2
<b>2</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW (2018)</b>	<b>3</b>
2.1	Dachgestaltung	3
2.2	Grundstückseinfriedungen	3
2.3	Stützmauern und Böschungen	3
2.4	Abfallsammelbehälter	3
<b>3</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB</b>	<b>3</b>
3.1	Denkmalbereichssatzung	3
<b>4</b>	<b>Hinweise</b>	<b>4</b>
4.1	Bodendenkmalpflege	4
4.2	Kampfmittel	4
4.3	Baugrund	4
4.4	Bodenschutz	4
4.5	Entwässerung	4
4.6	Bergbau	4
4.7	Rohrleitungsnetz	4
4.8	Immissionsvorbelastung	5
4.9	Lichtimmissionen	5
4.10	Baum- und Vegetationsschutz	5
4.11	Artenschutz	5





## 1 Textliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften in dem Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO werden folgende der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit in dem Allgemeinen Wohngebiet unzulässig:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

### 1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Gebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf maximal zwei beschränkt.

### 1.3 Mindestgröße von Baugrundstücken

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet folgende Mindestgrößen für Grundstücke mit Wohngebäuden einzuhalten sind:

- Einzelhäuser mindestens 500 m<sup>2</sup>

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen ausnahmsweise jeweils um bis zu maximal 10 % unterschritten werden dürfen, wenn

- Die Einhaltung der Mindestgrundstücksgröße zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und
- Die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

### 1.4 Bedingte Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Umsetzung von Nutzungen, Erschließungs- und Baumaßnahmen sowie von Pflanz- und Begrünnungsmaßnahmen, die mit Erdeingriffen verbunden sind, bis zum Zeitpunkt der Freigabe durch das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland und bis zum Zeitpunkt der Sicherung möglicherweise vorhandener Bodendenkmäler im Bebauungsplangebiet unzulässig sind.

Als Folgenutzung wird gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 die Nutzung festgesetzt, für die der Bebauungsplan Nr. 71 die zeichnerischen und textlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen nach dem Eintritt der vorgenannten Umstände, d. h. Freigabe durch das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland und Sicherung möglicherweise vorhandener Bodendenkmäler, trifft.

### 1.5 Maß der baulichen Nutzung

Die Firsthöhe (FH) bzw. Oberkante (OK) der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf die gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO festgesetzte und im Bebauungsplan eingetragene maximale Höhe über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten. Für die Einhaltung der Firsthöhe (FH) bei geneigten Dächern ist das eingedeckte Dach maßgebend, bei Flachdächern ist die Höhenlage der obersten Bauteile des Daches maßgebend – mit Ausnahme von haustechnisch notwendigen Dachaufbauten, wie z. B. Schornsteinen.

Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude darf gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise von durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen, Lichtkuppeln usw., um bis zu maximal 1,00 m auf höchstens 30 % der darunter liegenden Geschossfläche überschritten werden.

### 1.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen für mit dem Wohngebäude verbundene Balkone, Erker und Terrassen – unter Beachtung einzuhaltender Grundstücksgrenzen und bauordnungsrechtlicher Abstandsflächen nach § 6 BauO NRW - um maximal



2,00 m überschritten werden, wenn bauordnungsrechtliche und andere Vorschriften nicht entgegenstehen und wenn die maximal zulässige Grundfläche i. S. v. § 19 Abs. 4 BauNVO insgesamt eingehalten wird.

### **1.7 Garagen und Carports**

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen und Carports in dem Allgemeinen Wohngebiet nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind.

Nicht überdachte Stellplätze können im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise auch an anderer Stelle zugelassen werden, sofern verkehrliche Belange nicht entgegenstehen, Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen ausgeschlossen werden können und wenn die maximal zulässige Grundfläche i. S. v. § 19 Abs. 4 BauNVO insgesamt eingehalten wird.

Zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, von der Garagen und Carports erschlossen werden, müssen diese einen Abstand von mindestens 5,00 m einhalten.

### **1.8 Private Grünfläche**

In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche sind Fuß- und Radwege sowie der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Maßnahmen zulässig.

### **1.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche, die sich aus der im Bebauungsplan Nr. 71 festgesetzten zulässigen Grundfläche auf dem jeweiligen Grundstück ergibt, ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB vollständig gärtnerisch zu begrünen, wobei ein Anteil von mindestens 25 % dieser Fläche mit Gehölzen und/oder Stauden zu bepflanzen ist.

Vorgärten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gärtnerisch anzulegen. Mit Ausnahme notwendiger Zugänge und Zufahrten zur Erschließung von Gebäuden, Garagen, Stellplätzen und Carports auf privaten Grundstücksflächen ist der Bereich zwi-

schen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der überbauten Grundstücksfläche (sog. Vorgarten) vollständig zu begrünen. Die Anlage von vollständig befestigten Stein- oder Schotterflächen als Vorgarten ist nicht zulässig.

Flachdächer sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 15 cm einschließlich Filter- und Drainschicht dauerhaft extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind haustechnisch notwendige Dachaufbauten, Dachterrassen, Antennen, Lüftungs- und Klimageräte, Dachluken, Treppenaufgänge, Schornsteine und Sicherungssysteme für Wartungsarbeiten. Photovoltaik- oder Solaranlagen sowie Satellitenschüsseln sind über der Dachbegrünung zulässig.

### **1.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Als technische Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Verwendung von unbeschichteten Metalldacheindeckungen nicht zulässig ist.



## **2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW (2018)**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB werden in Verbindung mit § 89 BauO NRW 2018 folgende gestalterischen Festsetzungen getroffen:

### **2.1 Dachgestaltung**

Dacheindeckungen mit spiegelnden, glänzenden oder reflektierenden Materialien sind nicht zulässig, Flachdächer sind zu begrünen, wobei Ausnahmen für Dächer untergeordneter Bauteile und Nebenanlagen zugelassen werden können.

### **2.2 Grundstückseinfriedungen**

Zur Grundstückseinfriedung sind nur frei wachsende Hecken oder Schnitthecken aus standorttypischen heimischen Laubgehölzen sowie offene Zaunkonstruktionen mit einem Lochanteil von mindestens 50 % pro Quadratmeter zulässig. Mauern, Palisaden und andere vollständig geschlossene bzw. schließende Werkstoffplatten und Verbundstoffe sind zur Grundstückseinfriedung nicht zulässig.

Grundstückseinfriedungen dürfen entlang der Grenze zu der öffentlichen Verkehrsfläche, von der das Grundstück erschlossen wird, eine Höhe von 1,50 m und entlang der übrigen Grundstücksgrenzen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

### **2.3 Stützmauern und Böschungen**

Stützmauern sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Ein Überschreiten dieser Maximalhöhe ist nur zur Herstellung des öffentlichen Straßenkörpers sowie ausnahmsweise zur Erschließung von privaten Garagen und Carports zulässig.

Notwendige Böschungen zur Geländeabfangung sind im Verhältnis Böschungshöhe zu Böschungsfußbreite von mindestens 1:2 anzulegen.

### **2.4 Abfallsammelbehälter**

Abfallsammelbehälter sind so auf dem jeweiligen Grundstück anzuordnen oder z. B. durch Eingrünung oder baulich so zu gestalten, dass sie nicht

zum öffentlichen Straßenraum sichtbar sind. Hier-von ausgenommen sind Unterflursysteme und deren oberirdisch sichtbaren Teile sowie Flächen, die lediglich an Abholtagen zum Abstellen von Abfallbehältern dienen.

## **3 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**

### **3.1 Denkmalbereichssatzung**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung für den Denkmalbereich „Altstadt“ der Stadt Bergneustadt vom 6. März 1990 erstreckt sich u. A. auf den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71.

Die Umgrenzung von „Erhaltungsbereichen, die dem Denkmalschutz unterliegen“ wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Vorgaben der Denkmalbereichssatzung sind zu beachten.

Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung gelten die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW), insbesondere unterliegen Änderungen von baulichen Anlagen oder Teilen von baulichen Anlagen der Genehmigungspflicht nach § 9 DSchG NRW. Dies gilt auch dann, wenn die bauliche Maßnahme nach anderen gesetzlichen Vorschriften und Verordnungen, z. B. BauO NRW, keiner Genehmigung bedarf.



## 4 Hinweise

### 4.1 Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 „Im Stadtgraben“ ist mit dem Vorkommen von Bodendenkmälern, insbesondere Überresten der historischen Stadtmauer, zu rechnen. Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebiets Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauerreste, Einzelfunde oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, so sind diese dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath bzw. der Unteren Denkmalbehörde – Stadt Bergneustadt – nach den §§ 15 und 16 DSchG NRW anzuzeigen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Für den Fortgang der Arbeiten ist die Weisung des LVR-Amts für Bodendenkmalpflege abzuwarten.

Gemäß § 29 Abs. 1 DSchG NRW hat derjenige, der ein eingetragenes oder vermutetes Bodendenkmal verändert oder beseitigt, die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation sicherzustellen und die Kosten dafür zu tragen.

### 4.2 Kampfmittel

Sollten bei Erd- und Bauarbeiten im Bebauungsplangebiet Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf (KBD) zu benachrichtigen.

Für den Fall, dass im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. erfolgen sollen, wird empfohlen, vor dem Beginn der Arbeiten eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

Auf das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland wird hingewiesen.

### 4.3 Baugrund

Es wird empfohlen, die Baugrundverhältnisse rechtzeitig vor dem Beginn von Erdarbeiten und Baumaßnahmen im Plangebiet objektbezogen fachlich qualifiziert untersuchen und bewerten sowie die anzusetzende Baugrundklasse durch die Sachverständigen feststellen zu lassen.

### 4.4 Bodenschutz

Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) wird hingewiesen. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u. Ä. hat möglichst flächensparend zu erfolgen.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Auf die gesetzlichen Mitteilungspflichten wird hingewiesen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

### 4.5 Entwässerung

Die Beseitigung von Schmutz- und Niederschlagswasser ist in der Entwässerungssatzung der Stadt Bergneustadt geregelt.

### 4.6 Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Eisenerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Emil I“.

### 4.7 Rohrleitungsnetz

Das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der For-



schungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau ist zu beachten.

256 in 51702 Bergneustadt während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

#### **4.8 Immissionsvorbelastung**

Das Plangebiet wird durch Verkehrsimmissionen nahegelegener Verkehrswege belastet.

#### **4.9 Lichtimmissionen**

Der gemeinsame Runderlass „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz V-5 8800.4.11 – und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr – VI.1 – 850 vom 11. Dezember 2014 ist zu beachten.

#### **4.10 Baum- und Vegetationsschutz**

Bei Baumaßnahmen ist der Schutz des Vegetationsbestands entsprechend der DIN 18920 zu beachten. Die im Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche ist während der Bauzeit durch eine Abzäunung vor Inanspruchnahme, z. B. für Materialablagerungen, als Arbeitsflächen, Fahrwege, Stellplätze usw., zu schützen.

#### **4.11 Artenschutz**

Die Baufeldräumung und Baustelleneinrichtung ist im Sinne von § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in den Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar zu legen und muss bis Anfang März abgeschlossen sein.

Sollte die Baufeldräumung zu einem früheren Zeitpunkt erforderlich sein, ist vor Ort zu geeigneter Zeit fachlich qualifiziert zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände infolge einer zeitlich vorgezogenen Baufeldräumung ausgeschlossen werden können.

Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften

In den Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführte, jedoch nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften - unter anderem Richtlinien und DIN-Vorschriften - können im Fachbereich Bauen, Planen, Umwelt der Stadtverwaltung - Kölner Straße