



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl
1,2 Geschossflächenzahl
250,00 m NHN Höhe der baulichen Anlagen

Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 11 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Höhenfestsetzungen

Nutzungsschablone:

GE	
0,8	1,2
a	250,00 m u.NHN

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	max. Höhe der baulichen Anlagen

Sonstige Darstellungen

Flurstückgrenze, Flurstücknummer

vorhandene Bebauung mit Hausnummer

vorhandene Bebauung entfällt

geplante Bebauung

Vermaßung in Metern

Textliche Festsetzungen

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

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
Nicht zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen:

- Wohnungen für Aufwirts- und Betriebsinhaber und Betreiber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungstätten

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Gebäudehöhe
max. zulässige Höhe der Traufe/ Attika der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude über Normalhöhen Null. Als Oberkante der Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenhaut mit der Oberkante der Dachhaut. Ausgenommen von den Höhenfestsetzungen sind Schornsteine, Dampferzeuger, Kühltürme und Silos sowie Anlagen für regenerative Energien und zur Luftreinigung und untergeordnete Dachaufbauten, deren Errichtung auf dem Gelände innerhalb der festgesetzten Höhen technisch nicht möglich ist. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die sich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen technische notwendige Höhe zu beschränken.

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1 abweichende Bauweise:
gem. § 22(4) BauNVO können Gebäude unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstands abweichend von der offenen Bauweise auch mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Die erforderlichen Gehölzfallarbeiten sind zum Schutz von Vogelbruten im Zeitraum vom 01.10. bis ausschließlich 01.03. des Folgejahres durchzuführen.
- Im Bereich der Außenanlagen der Gewerbebetriebe sind nur abgeschirmte Leuchten zulässig, die einen ULR-Wert von Null aufweisen. Als Lichtfarbe ist warmweißes Licht bis maximal 3000 Kelvin zu verwenden.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Bergneustadt hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauG i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am im Amtsblatt der Stadt Bergneustadt. Außerdem ist die Bekanntmachung auf der Internetseite der Stadt Bergneustadt (.....) einzuweisen.

Bergneustadt, den
Bürgermeister

2. Beschluss der frühzeitigen Beteiligung
Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde am gefasst.

Bergneustadt, den
Bürgermeister

3. Frühzeitige Beteiligung
Die Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis frühzeitig beteiligt. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis

Bergneustadt, den
Bürgermeister

4. Beschluss der öffentlichen Auslegung
Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. mit Begründung und Umweltbericht wurde am gefasst.

Bergneustadt, den
Bürgermeister

Die Beteiligung der benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom
Bergneustadt, den
Bürgermeister

5. Öffentliche Auslegung
Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gemäß den Bestimmungen des BauGB und der Hauptsatzung der Stadt Bergneustadt am

Bergneustadt, den
Bürgermeister

6. Beteiligung der Behörden
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Bergneustadt, den
Bürgermeister

7. Abwägung
Der Rat der Stadt Bergneustadt hat am in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bergneustadt, den
Bürgermeister

8. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Bergneustadt hat am den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Bergneustadt, den
Bürgermeister

9. Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. mit seinen Festsetzungen durch Text, Farbe und Schrift einschließlich Begründung inklusive Umweltbericht mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Rates der Stadt Bergneustadt vom übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches, in ihrer derzeit geltenden Fassung beachtet wurden. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt und die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

Bergneustadt, den
Bürgermeister

10. Bekanntmachung/Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am entsprechend der Bestimmung des BauGB und der Hauptsatzung der Stadt Bergneustadt bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Bergneustadt, den
Bürgermeister

11. Beachtliche Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans oder ein nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Bergneustadt, den
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

BauGB : Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.

BauNVO : BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

BauO NRW : Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 2018 und am 01. Januar 2019 (GV. NRW. 218 S. 421). Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.

GO NRW : Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 660) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1072), in Kraft getreten am 1. Juni 2022 (GV. NRW. S. 286).

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekannNVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516) zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW.), in Kraft getreten am 21. November 2015.

Planzeichenerverordnung (PlanZV 90) : Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Normen liegen bei der Stadt Bergneustadt zu jedermanns Einsicht bereit.

Planunterlagen
Es wird bescheinigt dass die Kartengrundlage mit der Darstellung des amtlichen Liegenschaftskatasters (Stand) übereinstimmt. Der Bebauungsplan - Planung basiert in seiner digitalen Form auf dem amtlichen Lagebezugssystem ETRS89/UTM. Gummersbach, den

Übersicht 1 : 5000

Planungsbüro Schumacher GmbH
Ostraststraße 8 D-51674 Wipperflohe-Steinbüchel
Telefon + 49 (0) 2262 - 72050
Telefax + 49 (0) 2262 - 72056
info@pbs-schumacher.de
www.pbs-schumacher.de
Amtsgericht Köln HRB 94421
Geschäftsführung: Jürgen Schumacher, Jörg Timmermann

Projekt Nr. 1792
Datum 1792-BP
bearbeitet Schr
gezeichnet Dm
Projektleiter Schr
Aufgestellt: Wehl, Oktober 2022

Stadt Bergneustadt

Bebauungsplan Nr. 72 GE "Gizeh Süd"

M 1:250