

## Festsetzungen und Erläuterungen der verwendeten Planzeichen

### A Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 12 BauGB

Das Baugebiet dient (zunächst) der Unterbringung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes. Zulässig ist ein Büro- und Verwaltungsgebäude nach näherer Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Nach § 12 Abs. 3a BauGB sind vorbehaltlich einer Änderung des Durchführungsvertrages auch zulässig:

- Wohnungen,
- sonstige, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die Zulässigkeit dieser Nutzungen steht in entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB unter der aufschiebenden Bedingung, dass sich der Vorhabenträger in einem geänderten Durchführungsvertrag zu ihrer Realisierung verpflichtet.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB

Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NNH). Die festgesetzten maximale Gebäudehöhen beziehen sich bei Flachdächern auf die Oberkante der Attika des obersten Geschosses. Festgesetzt wird eine Höhe von 280,50 m über Normalhöhennull.

Überschreitung festgesetzter maximaler Gebäudehöhen

Die festgesetzten Gebäudehöhen können durch untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen - z.B. Antennen, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Klimaanlage oder sonstige technische Einrichtungen, Oberlichter und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie - auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden.

Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 2,5 m in der Höhe. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 30 % nicht übersteigen. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten. Regenerative Anlagen wie Photovoltaik sind unabhängig davon und unterliegen somit nicht dieser Regelung. Sie dürfen bedarfsgerecht auf das Dach aufgebracht werden.

#### 3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Gemäß § 23 Absatz 3 Satz 3 in Verbindung mit Absatz 2 Satz 3 BauNVO werden für die überbaubaren Grundstücksflächen folgende Ausnahmen festgesetzt:

Die festgesetzten Baugrenzen im Plangebiet dürfen durch auskragende Balkone, Außentreppe sowie durch Vordächer bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m überschritten werden.

Die festgesetzten Baugrenzen im Plangebiet dürfen durch Terrassen bis maximal 3,0 m überschritten werden.

--- -- -- 4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB) Kfz-Stellplätze und/oder optional Garagen/Carports und überdachte Stellplätze sind auf den gekennzeichneten Flächen zulässig.

#### 5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

Im Nachtzeitraum 22-6 Uhr sind An- und Abfahrten auf der Fläche für Stellplätze westlich der bebaubaren Fläche (A) durch organisatorische Maßnahmen auszuschließen.

#### 6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB)

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 a BauGB sind im Bebauungsplangebiet folgende Begrünungsmaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten:

##### Dachbegrünung

Die Flachdächer und flachgeneigten Dächer (maximal 5 Grad Neigung) sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen. Ausgenommen hiervon sind technische Aufbauten, die auf maximal 30 % der Dachfläche zulässig sind. Photovoltaikmodule sind über der Dachbegrünung zulässig.

##### Freiflächen-Begrünung

Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Entfall zu ersetzen. Entlang der Sülemicker Straße und im Böschungsbereich nördlich der Flächen für Stellplätze/Carports/Garagen sind sieben lebensraumtypische Laubbäume gemäß der Pflanzenauswahlhilfe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Flachdächer sind mit Gras-Kräutermischungen und Sedum-Sprossenansaat zu begrünen.

Pflanzenauswahlhilfe: Lebensraumtypische Laubbäume

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

#### 7. Sonstige Planzeichen

--- -- -- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Absatz 1 Nummer 7 BauGB)

Nutzungsschablone

Büro- & Verwaltungsgebäude	IV
0,6	o
FD	280,50 m ü. NNH

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachgestaltung, Dachneigung	maximale Gebäudehöhe

## B Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

### 1. Wasserschutz

Während der Bauarbeiten sind besondere Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen festzuschreiben. Die Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken der eingesetzten Baufahrzeuge und Maschinen haben so zu erfolgen, dass keine Leckagen im Erdreich auftreten. Mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers während der Bauphase sind durch Schutzmaßnahmen zu vermeiden.

### 2. Boden

Während der Bauarbeiten ist schonend mit dem Oberboden zu verfahren (vgl. Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998; DIN 18300 vom September 2016; Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 09. Mai 2000). Des Weiteren sollte folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

- Getrennte Lagerung des Oberbodens
- Wiedereinbau des Oberbodens im Bereich der Pflanzflächen
- Ordnungsgemäße Entsorgung des überschüssigen Oberbodens
- Sachgerechte Entsorgung des nicht mehr benötigten Aushubs

### 3. Bodendenkmalpflege

Bei Erdeingriffen im Plangebiet wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) hingewiesen.

### 4. Kampfmittelbeseitigung

Die Existenz von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist deswegen der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu beteiligen. Sofern Bodeneingriffe stattfinden, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst für den Nachweis der Kampfmittelfreiheit notwendig. Sofern auf den zu prüfenden Flächen Auffüllungen oder Aufschüttungen vorhanden sind, sind diese bis auf den gewachsenen, sauberen Boden abzuschleifen. Bei Erarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. ist eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Im Falle eines Kampfmittelfundes sind aus Sicherheitsgründen die Erarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Feuerwehr unter der Rufnummer 112 zu benachrichtigen.

### 5. Rechtsgrundlagen

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Es gilt die Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421).

## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bergneustadt hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 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 (.....) einzusehen.

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 ..... diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 und den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung 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 ausgearbeitet und die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

Bergneustadt, den ..... Bürgermeister

### 10. Bekanntmachung/Inkrafttreten

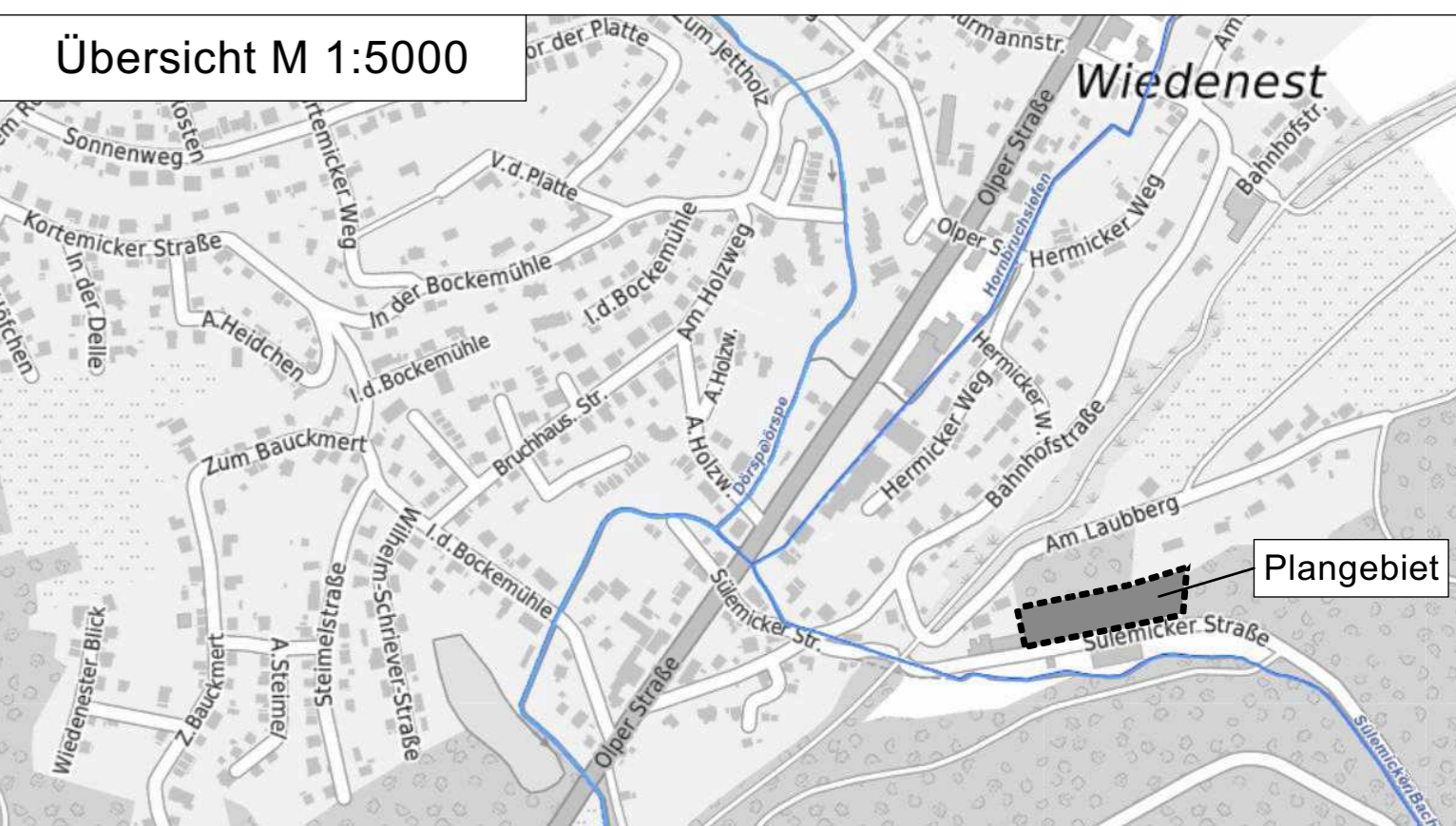
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... entsprechend der Bestimmung des BauGB und der Hauptsatzung der Stadt Bergneustadt bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. .... in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Bergneustadt, den ..... Bürgermeister

### 11. Beachtliche Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder ein nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bergneustadt, den ..... Bürgermeister

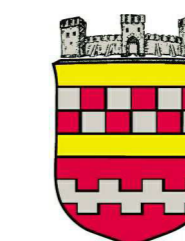


Landkreis Bergneustadt  
Gemeinde Bergneustadt  
Gemarkung Wiedenes

**buerohauser.**  
architekten, stadtplanung, ingenieure

d-72213 altensteig, turmfeldstraße 21  
t. +49 7453 93 95-0  
d-10559 berlin, alt-moabit 103  
t. +49 30 403 6429-20  
e: info@buerohauser.com  
www.buerohauser.com

BV: 21361 Heukelbach - Bürogebäude Stand 16.12.2022



## Stadt Bergneustadt

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73 "Heukelbach"