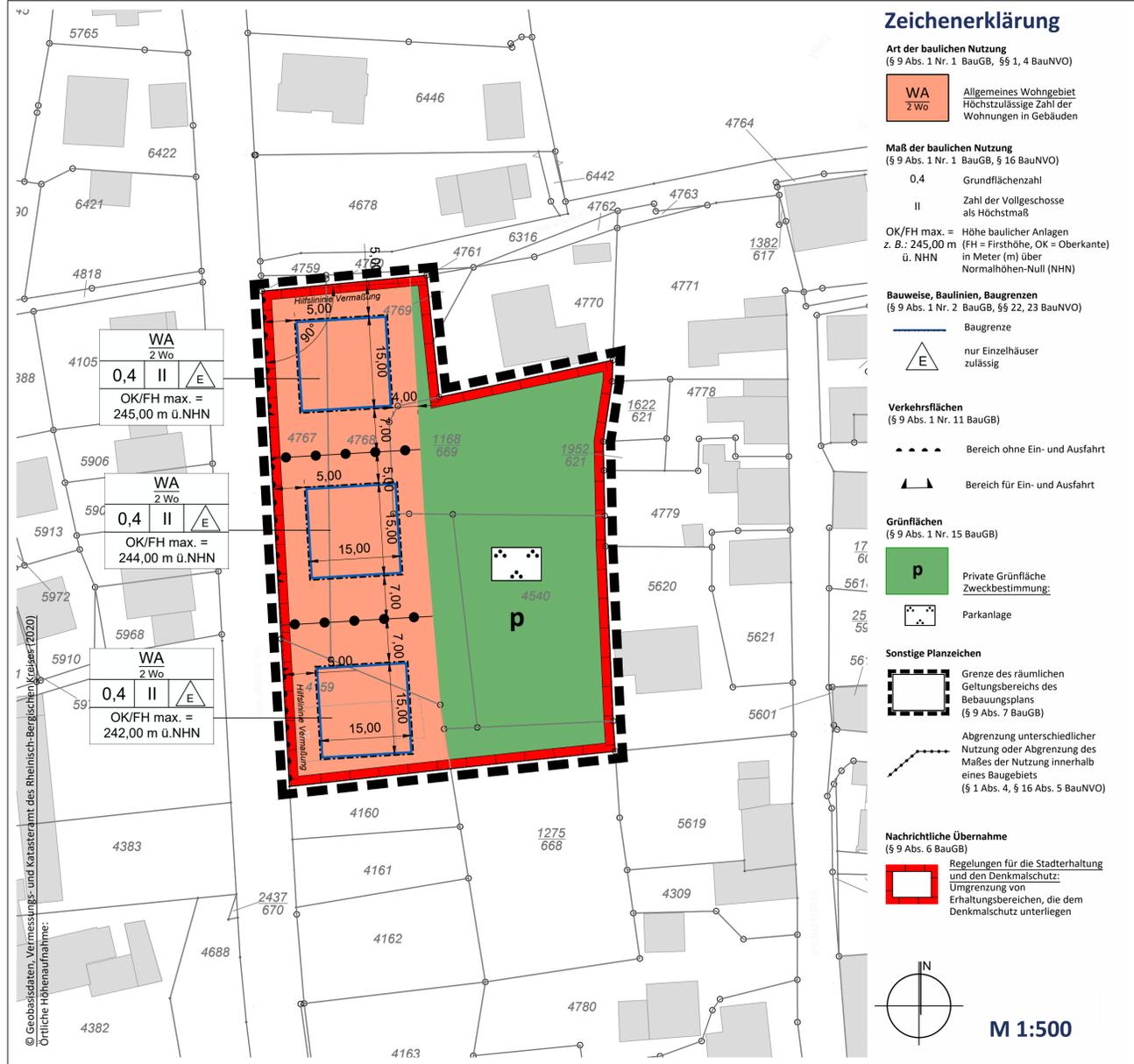


# Stadt Bergneustadt

## Bebauungsplan Nr. 71 "Im Stadtgraben"



### 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 i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die festgesetzten Mindestgrößen ausnahmsweise jeweils um bis zu maximal 10 % unterschritten werden dürfen, wenn

- Die Einhaltung der Mindestgrößen 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 Einsetzen der Umstände**  
 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Umsetzung von Nutzungen, Erschließungs- und Baumaßnahmen sowie von Pflanz- und Begründermaßnahmen, 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 Normalhöhen Null (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. Belüftungsanlagen, 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 einhaltender Grundstücksgrößen und baurechtlicher Abstandsflächen nach § 6 BauO NRW – um maximal 2,00 m überschritten werden, wenn baurechtliche 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 zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der überbauten Grundstücksfläche (sog. Vorgärten) vollständig zu begrünen. Die Anlage von vollständig befestigten Stein- oder Schotterflächen als Vorgärten ist nicht zulässig.

Flachdächer sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit einer Vegetationsschicht von mindestens 15 cm einschließlich Filter- und Drainschicht dauerhaft extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind haustechnisch notwendige Dachaufbauten, Dachterrassen, Antennen, Lüftungs- und Klimageräte, Dachlaken, 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 Metalldehndeckungen 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 spiegellenden, glänzenden oder reflektierenden Materialien sind nicht zulässig. Flachdächer sind zu begrünen, wobei Ausnahmen für Dächer untergeordneter Bauteile und Nebenanlagen zugelassen werden können (siehe 1.9).

**2.2 Grundstückseinfriedigungen**  
 Zur Grundstückseinfriedigung 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 Grundstückseinfriedigung nicht zulässig.

Grundstückseinfriedigungen 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.

Hinweis: Im Bereich der Zufahrten sollen nur Einfriedigungen erfolgen, durch die man hindurchsehen kann oder aber eine

maximale Höhe von 80 cm aufweisen, so dass die für eine verkehrlich sichere Erschließung notwendige Sichtfelder bzw. Sichtdreiecke eingehalten werden. Die genaue Dimensionierung der Sichtfelder erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

**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 Böschungsbreite 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. Hiervon ausgenommen sind Unterflursysteme und deren oberirdisch sichtbare 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 Geltungsbereichs Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauerreste, Einzelfunde und Verfabrungen 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 Polizeistation 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 Sicherheitsbedeutung durchzuführen. Auf das „Merkblatt für Baugrundergriffe“ 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 objektspezifisch 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 Verwitterung oder Vergeudung zu schützen.

Auf die gesetzlichen Mitteilungspflichten wird hingewiesen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdarbeiten 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 Verackierung 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 Bergwerkfeld „Emil“.

**4.7 Rohrleitungsnetz**  
 Auf dem Plangebiet sind Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsplanung, Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau ist zu beachten.

**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 – V1.1 – 850 vom 11. Dezember 2014 ist zu beachten.

**4.10 Baum- und Vegetationsschutz**  
 Bei Baumaßnahmen ist der Schutz des Vegetationsbestands entsprechend der DIN 18320 zu beachten. Die im Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche ist während der Bauzeit durch eine Abzäunung vor Inanspruchnahme, z. B. für Materiallagerungen, 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 zum 1. März abgeschlossen sein. Sollte die Baufeldräumung zu einem früheren Zeitpunkt erforderlich sein, ist vor Ort geeigneter Zeit fachlich qualifiziert zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände infolge einer zeitlich vorgezogenen Baufeldräumung ausgeschlossen werden können.

Einhaltbarkeit 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 256 in 51702 Bergneustadt während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

**Entwurf**  
 Für den Bebauungsplanentwurf:  

 Köln, den .....  
 Entwurfsverfasser

**Plangrundlage**  
 Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Oberbergischen Kreises mit Stand vom ..... erstellt.  
 ..... den .....  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**Verfahrensvermerke**  
**1. Aufstellung**  
 Der Rat der Stadt Bergneustadt hat am 30.06.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.  
 Bergneustadt, den .....  
 Der Bürgermeister

**2. Bekanntmachung der Aufstellung**  
 Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde am 14.07.2021 im Amtsblatt Nr. 790 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Bergneustadt, den .....  
 Der Bürgermeister

**3. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**  
 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist nach ortsüblicher Bekanntmachung am 03.11.2021 in der Zeit vom 10.11.2021 bis einschließlich 10.12.2021 erfolgt.  
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.11.2021 von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum 10.12.2021 hierzu zu äußern.  
 Bergneustadt, den .....  
 Der Bürgermeister

**4. Auslegungsbeschluss**  
 Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Bergneustadt hat am 07.11.2022 beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.  
 Bergneustadt, den .....  
 Der Bürgermeister

**5. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung**  
 Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14.12.2022 vom 02.01.2023 bis einschließlich 02.02.2023 öffentlich auslegen.  
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.06.2023 aufgefordert, zu diesem Plan mit Begründung mit Fristsetzung bis zum 02.02.2023 Stellung zu nehmen.  
 Bergneustadt, den .....  
 Der Bürgermeister

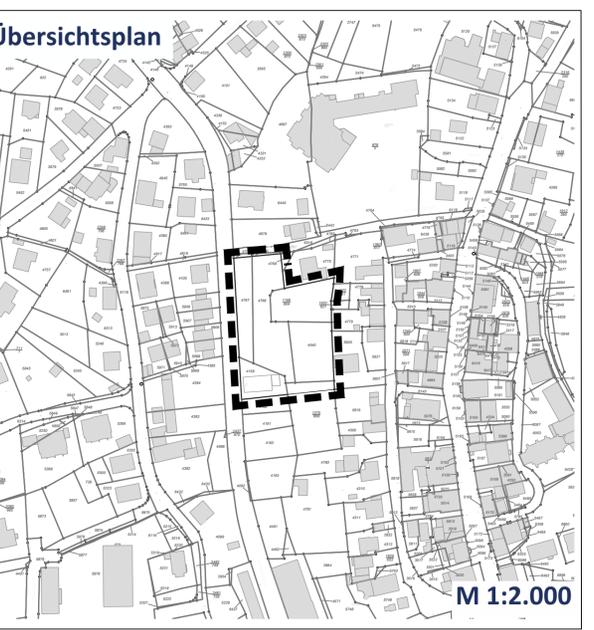
**6. Auslegungsbeschluss II**  
 Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Bergneustadt hat am 22.05.2023 beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen.  
 Bergneustadt, den .....  
 Der Bürgermeister

**7. Erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung**  
 Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 07.06.2023 vom 15.06.2023 bis einschließlich 30.06.2023 öffentlich auslegen.  
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 07.06.2023 aufgefordert, zu diesem Plan mit Begründung mit Fristsetzung bis zum 30.06.2023 Stellung zu nehmen.  
 Bergneustadt, den .....  
 Der Bürgermeister

**8. Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Stadt Bergneustadt hat diesen Bebauungsplan mit Begründung am ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
 Bergneustadt, den .....  
 Der Bürgermeister

**9. Ausfertigung**  
 Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss übereinstimmt und dass die für die Wirksamkeit maßgebenden Anforderungen verfahrensrechtlicher Art beachtet wurden.  
 Bergneustadt, den .....  
 Der Bürgermeister

**10. Bekanntmachung und Inkrafttreten**  
 Der Beschluss des Rates der Stadt Bergneustadt vom ..... wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Dieser Bebauungsplan ist damit rechtswirksam geworden.  
 Bergneustadt, den .....  
 Der Bürgermeister



**Rechtsgrundlagen**  
 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. I Nr. 184)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21.07.2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), Bekanntmachung der Neufassung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NW. S. 490), in Kraft getreten am 26. April 2022.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022

**Stadt Bergneustadt**  
 Bebauungsplan Nr. 71  
 "Im Stadtgraben"

Juli 2023