

259,00 m ü NHN

Sonstige Darstellungen

vorhandene Bebauung

Vermaßung in Metern

Winkelvermaßung in Grad

vorhandene Bebauung entfällt

geplante Bebauung mit Vermaßung in Metern

Flurstückgrenze, Flurstücknummer

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

259,00 m NHN

 $\bullet \bullet \bullet \bullet \bullet \bullet$ 

Geschossflächenzahl

Höhe der baulichen Anlagen

abweichende Bauweise

Einfahrtbereich

Zweckbestimmung

Elektrizität

Bauweise, Baugrenze

(§ 9 Abs. 11 und Abs. 6 BauGB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abs. 6BauGB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für

Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum

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

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von

Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung mit

Außerdem sind nicht zulässig:

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen: 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude 3. Tankstellen 4. Anlagen für sportliche Zwecke

gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke Vergnügungsstätten

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 Normalhöhennull. Als Oberkante der Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenhaut mit der Oberkante der Dachhaut. Ausgenommen von den Höhenfestsetzungen sind Schornsteine, Dampferzeuger, Kühlturme und Silos sowie Anlagen für regenerative Energien und zur Luftreinhaltung 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 technisch notwendige Höhe zu beschränken.

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

mehr als 50 m errichtet werden.

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

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 Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Die erforderlichen Geholzfällarbeiten 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 warmweises Licht bis maximal 3000 Kelvin zu verwenden.

Bei Bodenbewegung auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206 / 9030-0, Fax: 02206 / 9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

Zum Schutz der Nachbarschaft vor den Geräuschemissionen der geplanten

Zulässig ist das Flachdach mit Dachbegrünung oder -bekiesung. Anlagen

hergestellt werden. Unzulässig sind Fassaden mit Schiefer-, Naturstein- oder

Oberbergischen Kreises durchzuführen.

Außenbauteile umzusetzen (DIN 4109-1: 2018-01):

für die Nutzung regenerativer Energien sind zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Dachkonstruktion: R'w ≥ 25 dB

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 BauO NW)

Außenwand: R'w ≥ 35 dB.

Ziegelsteinimitationen.

allen Farben zulässig.

In diesen Flächen vorhandene Bäume, die einen Stammdurchmesser von mindestens 7 cm, gemessen in 1 m höhe, aufweisen sowie Sträucher, bei denen die Summe der

Hallenerweiterung sind die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'w.res) der

Fenster und Türen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die erforderlichen Notausgänge.

Die Wandflächen der Fassaden können in allen Materialien mit nicht reflektierender Flache

Fassaden dürfen nicht in kräftigen Signal- sowie grellen Buntfarben ausgeführt werden.

ausgeschlossen. Zur Fassadengliederung sind untergeordnete Gestaltungs- und Bauelemente in

Werbeanlagen mit Bewegungs- oder Springlichtern und Neonwerbeanlagen sind

Zur Nachtzeit sind Türen und Fenster geschlossen zu halten. Nach Norden sind keine öffenbaren

Einzelstammdurchmesser mindestens 10 cm beträgt, sind dauerhaft zu erhalten. Beim Verlust

dieser Gehölze ist eine Nachpflanzung mit standortgerechten Gehölzen aus der Gehölzliste des

Telekommunikationslinien der Telekom In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,50 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der

**DIN-Vorschriften und andere Rechtsnormen** DIN-Vorschriften und andere Rechtsnormen, auf die in diesem Textteil zum Bebauungsplan verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden in der Stadtverwaltung Bergneustadt, im Fachbereich Bauen, Planung, Umwelt Kölnerstraße 256, 51702 Bergneustadt, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung mit Umweltbericht.

Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

## Rechtsgrundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.

BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

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. 666) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1072), in Kraft getreten am 1. Juni 2022 durch Bekanntmachung vom 7. März 2022 (GV. NRW. S. 286).

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

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

4. BImSchV: Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBI. I S. 1440), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 12. Oktober 2022 (BGBI. I S. 1799) geändert worden ist.

DIN 4109-1: 2018-01: Schallschutz im Hochbau -Teil 1: Minderstanforderungen. Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Normen liegen bei der Stadt Bergneustadt zu

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.

## Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Bergneustadt, den .

3. Frühzeitige Beteiligung

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

Bergneustadt, den

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 ...

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 ........

Bergneustadt, den ..

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 .....

Die Beteiligung der benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom .

Bergneustadt, den .....

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 ...

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 ...

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

Bergneustadt, den

Bergneustadt, den .

Übersicht

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.

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 ...... übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches, in ihrer derzeit geltenden Fassung beachtet wurden. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

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

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

Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bürgermeister

§ 214 Abs. 3 BauGBbeachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des

© Land NRW (Stand der Daten: 1.1.2023) Datenlizenz Deutschland - Geobasis NRW - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0 Projekt Nr. **1792** 

Planungsbüro Schumacher GmbH Oststraße 8 D-51674 Wiehl Telefon + 49 (0) 2262 - 72050 Telefax + 49 (0) 2262 - 72056 info@pbs-schumacher.de www.pbs-schumacher.de Amtsgericht Köln HRB 94421

1792-BP bearbeitet **Schr** gezeichnet **Dm** roiektleiter **Schr** 

Jörg Timmermann Aufgestellt Wiehl, August 2023

1:5000

Stadt Bergneustadt

Bebauungsplan Nr. 72 GE "Gizeh Süd"

**Entwurf** 

M 1:250

(§ 9 Abs. 7 BauGB) M:\1792-BP Nr. 72 GE Gizeh Süd\ACAD\LP\1792-BP.dwg 26.07.2023 1:1.00

max. Höhe der

baulichen Anlagen

Bauweise