
Stadt Bergneustadt

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9N „Dreiort“

Textliche Festsetzungen

Stand: 09.07.2009

ergänzt aufgrund Satzungsbeschluss vom 09.12.2009

Die aus dem Bebauungsplan Nr. 9 N „Dreiort“ übernommenen Festsetzungen für die Geltungsbereiche der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 N „Dreiort“ sind kursiv eingefügt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1 WA – Wohngebiete nach § 4 BauNVO

- *Gem. § 1 (6) BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 1, 3 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen) nicht zulässig.*

1.1.2 GE - Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO

- *Gemäß § 1 (5) BauNVO ist die ansonsten allgemein zulässige Nutzung „Einzelhandelsbetriebe“ gem. § 8 (2) 1. BauNVO (als Gewerbebetriebe aller Art) nicht zulässig.*
- *Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Gemäß § 1 (9) BauNVO sind zudem folgende Arten von Nutzungen hier nicht zulässig: Sex-Shops, Bordelle und Kinos.*
- *Die Festsetzungen zum Gewerbegebiet GE-2* werden aus dem Bebauungsplan 9N „Dreiort“ übernommen. Sie lauten zur Art der baulichen Nutzung wie folgt:*

GE2:

- *In den mit GE-2 gekennzeichneten Gebieten sind zulässig:*
 - *Anlagen zur Veredlung von Aluminium (Eloxalbetrieb)*
 - *Anlagen zur Herstellung von Werkstatteinrichtungen wie Werkbänken, Werkzeugschränken, Umkleideschränken u.ä.*
 - *Anlagen zur mechanischen Be- und Verarbeitung in geschlossenen Hallen, wie Drehereien, Schlossereien Lackieranlagen im Pulverbeschichtungsverfahren sowie*
 - *Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsgrad.*
- *Spritzlackieranlagen sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie durch Gutachten eines Sachverständigen nachweisen, dass sie keine erheblichen Belästigungen, erheblichen Nachteile oder sonstigen Gefahren in der Nachbarschaft hervorrufen können.*

1.2 Maß der baulichen Nutzungen nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Anzahl der Wohnungen

- Im Wohngebiet Teiländerungsbereich 10 „Johann-Budde-Straße“ wird die Wohnungsanzahl je Wohngebäude auf max. 2 Wohneinheiten beschränkt.

Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO

- Das Vortreten von Gebäudeteilen (z.B. Vordächer, Erker, Balkone) um max. 1,0 m vor die Baugrenze ist ausnahmsweise zulässig, sofern die Straßenbegrenzungslinie nicht überschritten wird.

1.3 Garagen und Stellplätze in Wohngebieten nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO

- Garagen müssen von ihrer Zufahrtsseite her mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen.

1.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 25a und b BauGB

1.4.1 Flächen und Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB

Teiländerungsbereich 4: „Wiesenstraße“

- Je angefangene 150 m² sind Laubbäume in Gruppen oder als Solitär gemäß nachfolgender Pflanzenauswahlliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Einzelbäume, die erhalten werden, können hierbei angerechnet werden.

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang min. 14 bis 16 cm, gemessen in 1 m über Grund.

Pflanzenauswahlliste 1: Laubbäume 1. und 2. Ordnung

Einzelbäume, Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata/ platyphyllos	Winter-/Sommer-Linde

Teiländerungsbereich 5: „Vor`m Silberg“

- Die durch die Bebauung neu entstehenden Böschungen sind flächendeckend mit bodenständigen Laubgehölzen gemäß nachfolgender Pflanzenauswahlliste 2 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1,50 m x 1,50 m nicht überschreiten. Der Anteil der Bäume wird auf 10 % festgesetzt.
- Es werden großkronige Laubbäume gemäß nachfolgender Pflanzenauswahlliste 3 gepflanzt. Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang min. 14 bis 16 cm, gemessen in 1 m über Grund. Anzahl und Standort werden im weiteren Verfahren genau bestimmt.
- Die festgesetzte Grünfläche - der Gewässerschutzstreifen entlang des „Grünen Siefens“ - ist flächendeckend mit bodenständigen Ufergehölzen gemäß

nachfolgender Pflanzenauswahlliste 4 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1,50 m x 1,50 m nicht überschreiten. Der Anteil der Bäume wird auf 10 % festgesetzt.

Pflanzenauswahlliste 2: Bodenständige Bäume und Sträucher

Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, 150-200 cm ohne Ballen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe., 60-100 cm ohne Ballen

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Malus communis	Wild-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wild-Birne
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Viburnum opulus	Schneeball

Pflanzenauswahlliste 3: Großkronige Laubbäume

Einzelbäume, Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Pflanzenauswahlliste 4: Bodenständige Uferrandgehölze

Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, 150-200 cm ohne Ballen

Alnus glutinosa	Rot-Erle
Fraxinus excelsior	Esche

Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe., 60-100 cm ohne Ballen

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix rubens	Asch-Weide
Viburnum opulus	Schneeball

1.4.2 Flächen und Maßnahmen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25b BauGB

Teiländerungsbereich 2: „Kölner Straße/ Südring“

- Die innerhalb der festgesetzten Grünfläche befindlichen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

Teiländerungsbereich 3 „Post“

- Die innerhalb der festgesetzten Grünfläche befindlichen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

1.5 **Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in Verbindung mit § 9 (4) BauGB**

- In den Teiländerungsbereichen 1, 6, 7, 8 und 10 (WA) gilt: Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- In den übrigen Teiländerungsbereichen gilt:
 - Werbeanlagen sind außerhalb der Stätte der Leistung und oberhalb der Traufe und des Firstes nicht zulässig.
 - Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht sind nicht zulässig.
 - Die Anlagen dürfen eine Flächengröße von 2,0 qm nicht überschreiten.

2. **KENNZEICHNUNGEN**

- Die Allgemeinen Wohngebiete WA 4, WA 6, WA 7, WA 8 und WA 10 werden gekennzeichnet als durch Emissionen vorbelastete Gebiete.

3. **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

3.1 **Hochspannungsleitung: Auflagen zu Gebäuden und Bepflanzungen**

- Im nachrichtlich übernommenen Schutzstreifen der im Bebauungsplan dargestellten Hochspannungsleitung dürfen keine Bauwerke errichtet werden. Die Breite des Schutzstreifens ist für Bauwerke mit einer maximalen Höhe von 15 m Erdeschossoberkante (EOK) zwischen den Masten 13 und 14 ausgewiesen.
- Die Bedachungen der Gebäude sind unter Beachtung der DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen, Teil 7 vorzunehmen. Glasdächer sind nicht zulässig.
- Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von max. 15 m zwischen den Masten 13 und 14 erreichen. Zwischen den Masten 12 und 13 darf die Endwuchshöhe max. 5 m betragen (Gehölzliste als Anlage zur Begründung).
- Um die Hochspannungsmaste herum muss eine Fläche mit einem Radius von 15,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Stellplatzflächen oder Parkplätze sind zulässig.
- Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Bauunterlagen (Lagepläne und Schnitzzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer

Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.

4. HINWEISE

- Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.
- Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde sind die Stadt Bergneustadt als Untere Denkmalbehörde und das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, unverzüglich zu informieren.
- Für bauliche Anlagen, Gebäude, Gebäudeteile oder untergeordnete Gebäudeteile, die eine Höhe von 60 m über Grund übersteigen, ist in jedem Einzelfall eine Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf durchzuführen, um zu prüfen, ob eine Kennzeichnung als Luftfahrthindernis erforderlich ist.

Bergneustadt, den 15.03.2010

Stadt Bergneustadt
Der Bürgermeister

Gerhard Halbe
Bürgermeister