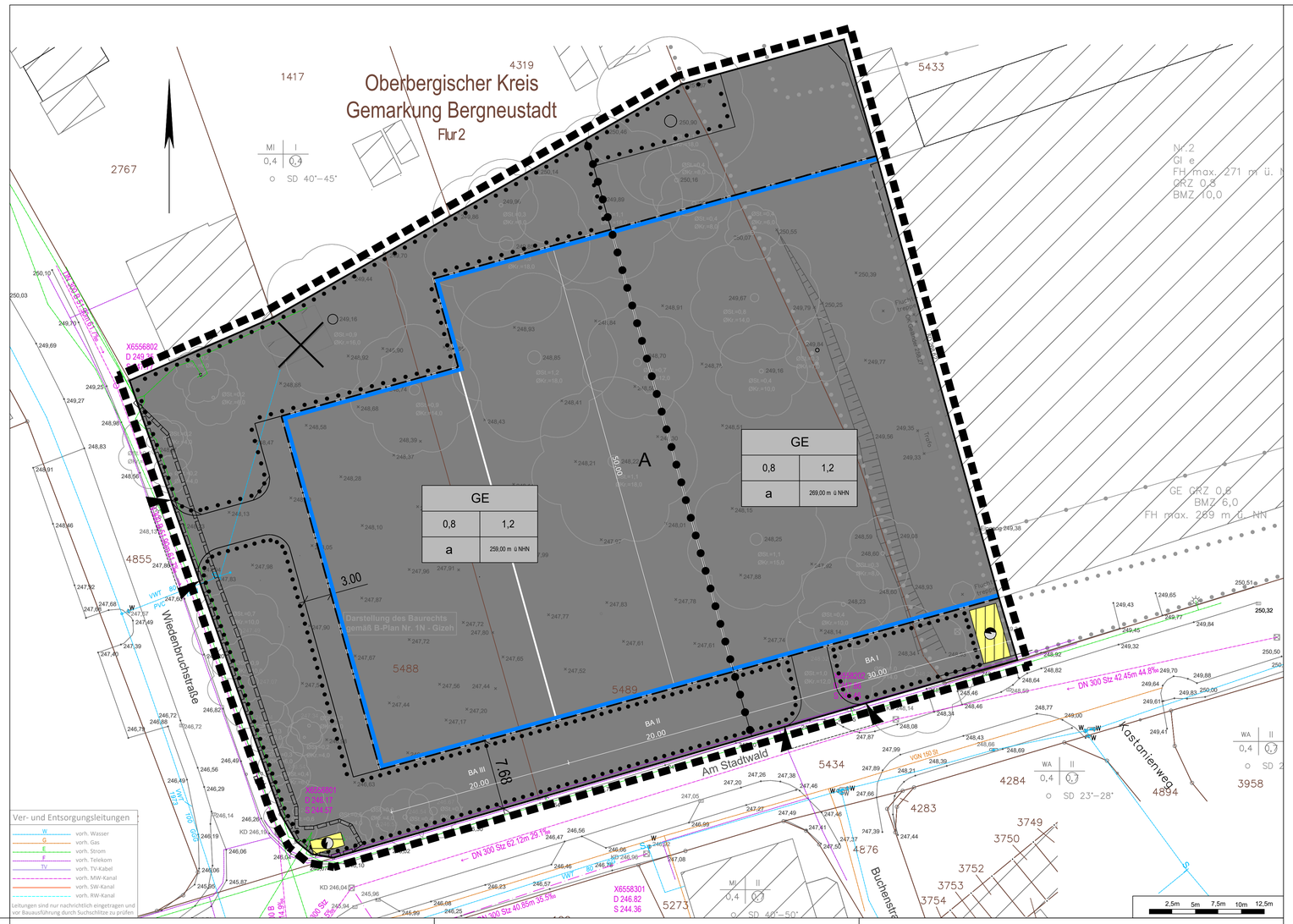


Zeichenerklärung

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

GE — Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

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

0,8 — Grundflächenzahl

1,2 — Geschossflächenzahl

259,00 m NHN — Höhe der baulichen Anlagen

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

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

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

Einfahrtbereich

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

Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung mit Zweckbestimmung

Elektrizität

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)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

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

A — Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Sonstige Planzeichen

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

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Höhenfestsetzungen

Nutzungsschablone:

GE	
0,8	1,2
a	259,00 m ü NHN

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	max. Höhe der baulichen Anlagen

Sonstige Darstellungen

4283 — Flurstückgrenze, Flurstücknummer

Nr. 2 — vorhandene Bebauung mit Hausnummer

vorhandene Bebauung entfällt

geplante Bebauung

3,00 — Vermaßung in Metern

Textliche Festsetzungen

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

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
Nicht zulässig sind:

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
3. 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, Kühltürme 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)

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

- Die erforderlichen Gehölzfällarbeiten 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.

4.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)
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 Einzelstammdurchmesser mindestens 10 cm beträgt, sind dauerhaft zu erhalten. Beim Verlust dieser Gehölze ist eine Nachpflanzung mit standortgerechten Gehölzen aus der Gehölzliste des Oberbergischen Kreises durchzuführen.

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

5.1 Schallschutzvorkehrungen zum Gewerbelärm
Zum Schutz der Nachbarschaft vor den Geräuschemissionen der geplanten Hallenerweiterung sind die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) der Außenbauteile umzusetzen (DIN 4109-1: 2018-01):
Dachkonstruktion: R'w ≥ 25 dB
Außenwand: R'w ≥ 35 dB.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzung – Gestaltung
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 BauO NW)

6.1 Dachgestaltung
Zulässig ist das Flachdach mit Dachbegrünung oder -bekiesung. Anlagen für die Nutzung regenerativer Energien sind zulässig.

6.2 Fassadengestaltung
Die Wandflächen der Fassaden können in allen Materialien mit nicht reflektierender Flache hergestellt werden. Unzulässig sind Fassaden mit Schiefer-, Naturstein- oder Ziegelsteinimitationen.

Fassaden dürfen nicht in kräftigen Signal- sowie grellen Buntfarben ausgeführt werden. Werbeanlagen mit Bewegungs- oder Springlichtern und Neonwerbeanlagen sind ausgeschlossen. Zur Fassadengliederung sind untergeordnete Gestaltungs- und Bauelemente in allen Farben zulässig.

Hinweise

Bodendenkmalschutz
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.

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.

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 2022 (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. 666) 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 – BekanntmVO) 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.

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) : Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletz 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.

Planunterlage

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 .....

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 Stadtt 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 ..... 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 ausgefertigt und die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

Bergneustadt, den ....
Bürgermeister

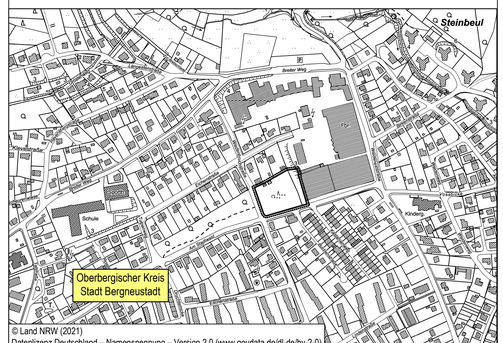
10. Bekanntmachung/Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... entsprechend der Bestimmung des BauGB und der Hauptsatzung der Stadt Bergneustadt bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. ..... in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

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 BauGBbeachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bergneustadt, den ....
Bürgermeister

Übersicht 1 : 5000



© Land NRW (2021)
Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

pbs planungsbüro schumacher gmbh

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
Geschäftsführung
Jürgen Schumacher, Jörg Timmermann

Projekt Nr.	1792	Status	EF
Datei	1792-BP		
bearbeitet	Schr		
gezeichnet	Dm		
Projektleiter	Schr		
Aufgestellt Wiehl,	Oktober 2022		

Stadt Bergneustadt

Bebauungsplan Nr. 72 GE "Gizeh Süd"

M 1:250