

# Stadt Bergneustadt

## Bebauungsplan Nr. 52 „Bahnflächen, Innenstadtbereich“

### Textliche Festsetzungen

Stand: 10.12.2008

*Die aus dem Bebauungsplan Nr. 9 N „Dreiort“ übernommenen Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 sind kursiv eingefügt:*

#### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

###### 1.1.1 MK – Kerngebiete nach § 7 BauNVO

- Gemäß § 1 (5) BauNVO die nach § 7 (2) Nr. 5 und Nr. 6 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
  - Tankstellen,
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter undnicht zulässig.
- Gem. § 1 (6) BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 7 (3) BauNVO (Tankstellen und Wohnungen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 5. bis Nr. 7 BauNVO fallen) nicht zulässig.
- Gemäß § 1 (7) BauNVO sind Vergnügungsstätten gem. § 7 (2) 2. BauNVO ab dem 1.Obergeschoss und nur zur straßenabgewandten Seite zulässig.
- Gemäß § 1 (7) BauNVO sind sonstige Wohnungen gem. § 7 (2) 7. BauNVO ab dem 1. Obergeschoss und nur zu den, dem Industriebetrieb abgewandten Seiten 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 (5) BauNVO ist die ansonsten allgemein zulässige Nutzung „Tankstelle“ gem. § 8 (2) 3. BauNVO nicht zulässig.
- Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.
- Ausnahmsweise zulässig sind Kioske sowie kleinere Schank- und Speisewirtschaften bis zu einer Größe von max. 50 qm Grundfläche, sofern sie mit dem Boden fest verbunden sind.
- Im Gewerbegebiet GE 1n zulässig sind Betriebe und Anlagen der Nr. 181 der Abstandsklasse VII der Abstandliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (RdErl. MURL) vom 21.03.1990:

Drehereien	Schweißereien
Schlossereien	Anlagen zum Werkzeugbau
Fräsereien	

- Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der Nr. 168 der Abstands-kategorie VI der Abstandsliste zum RdErl. MURL vom 21.03.1990:

Anlagen zum Nieten und Stanzen	Anlagen zur Montage und Fertigung von Autozubehöerteilen und -komponenten,
Schlossereien	Anlagen zum Werkzeugbau
Fräsereien	Anlagen zur Warmumformung
Lagerung, logistische Abwicklungen, Verwaltung	

sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad, wenn im Einzelfall gutachterlich nachgewiesen wird, dass die entsprechenden Lärmwerte bei der angrenzenden Wohnnutzung eingehalten werden können.

- Die übrigen Festsetzungen der Gewerbegebiete GE-2 und GE-9\* 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.*

#### GE9:

- *Zulässig sind Betriebe und Anlagen wie:*
    - *KFZ-Reparaturwerkstätten*
    - *Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telephonie-, Telegraphie- und Elektrogerätebau und sonstige elektronische und feinmechanische Industrie*
    - *Schlossereien, Drehereien, Schweißereien, Schleifereien in geschlossenen Hallen.*
    - *Anlagen zur Konfektionierung von pharmazeutischen Erzeugnissen*
    - *Tischlereien, Schreinereien*
    - *Druckereien ohne Rotationsdruck*
- sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.*

### 1.1.3 GI – Industriegebiete nach § 9 BauNVO

- Ausnahmsweise zulässig sind Kioske und ähnliche Verkaufsstellen sowie kleinere Schank- und Speisewirtschaften bis zu einer Größe von max. 50 qm VK.
- Die Festsetzungen der Industriegebiete GI-2 und GI-3\* werden im Übrigen vollinhaltlich aus dem Bebauungsplan 9N „Dreiort“ übernommen. Sie lauten zur Art der baulichen Nutzung wie folgt:

#### GI-2

- *Zulässig sind Anlagen und Betriebe der Klassen VII und VIII der Abstandsliste zum RdErl. des MAGS (Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales) vom 09.07.1982 sowie Anlagen und Betriebe zur Herstellung von Autoteilen und Anlagen und Betriebe des Eisen-, Stahl-, Blech- und Metallgewerbes und der Kunststoffverarbeitung, sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsgrad.*

### GI-3

- *Zulässig sind emissionsneutrale Anlagen wie Büro, Lager und Verwaltung.*
- *Ausnahmsweise sind auch Werkstätten mit mechanischer Bearbeitung wie Druckerei, Fräseerei, sowie Blechverarbeitung wie Coilanlagen mit Blechschere zulässig, wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass die Voraussetzungen nach § 5 BImSchG erfüllt sind.*

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

### **1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen im MK nach § 16 (2) Nr. 4 und § 20 (1) BauNVO**

- Ausnahmsweise muss im MKn erst 3 Jahre nach Erstellung der Rohbauten die mindestens zulässige III-Geschossigkeit erreicht werden.

### **1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen in den GE und GI nach § 16 (2) Nr. 4 und § 20 (1) BauNVO**

- Ausnahmen von den Höhenbeschränkungen gelten nur für untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Schornsteine, Dampferzeuger, Silos, Kühlaggregate, Treppentürme, Aufzugsschächte sowie Anlagen für die Luftreinhaltung und untergeordnete Dachaufbauten, deren Errichtung auf dem Gelände innerhalb der festgesetzten Höhe technisch nicht möglich ist. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die aus immissionsschutzrechtlichen Gründen technisch notwendige Höhe zu beschränken. Die Ausnahmeregelung gilt auch für Krananlagen.
- Werbeanlagen werden von diesen Ausnahmen nicht erfasst.

### 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 Geh- und Fahrrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

- Die im Bebauungsplan als Geh- Fahr- und Leitungsrecht (GFL) festgesetzte Fläche ist als Zufahrt zur Trafostation mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den Versorgungsträger RWE zu belasten.
- Die im Bebauungsplan als Geh- und Fahrrecht (GF) festgesetzte Fläche ist als Zufahrt für die anliegenden Betriebe mit einem Geh- und Fahrrecht für die Anlieger zu belasten.

## **1.4 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB**

- Im Bereich der, straßenbegleitenden, südlich der Bahnstraße gelegenen, festgesetzten Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen ist ein durchgehender Streifen aus bodendeckenden Gehölzen zu pflanzen.

- Für die Pflanzenauswahl ist die nachfolgende Pflanzenliste bindend:

Pflanzenliste Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix aurita	Ohrweide

Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher § 9 (25) b BauGB

- *Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gesunde Bäume und Sträucher zu erhalten, die einen Stammesumfang von mehr als 0,70 m in 1,00 m Höhe aufweisen. Bei Mehrfachstämmen ist die Summe der Einzelumfänge zugrunde zu legen.*

*Falls durch die Erhaltung dieser Bäume und Sträucher die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes für eine angemessene Ersatzpflanzung gesorgt wird. Während der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher vor Beschädigung zu schützen (s. DIN 18920, Oktober 1973: Schutz von Bäumen ... bei Baumaßnahmen).*

## 2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 2.1 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 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 erreichen (vgl. hierzu Anlage zur Begründung).
- Um den Hochspannungsmast 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 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.

### 3. HINWEISE

- 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 20 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.
- 

\* Nummerierungen aus dem Bebauungsplan Nr. 9 N „Dreiort“