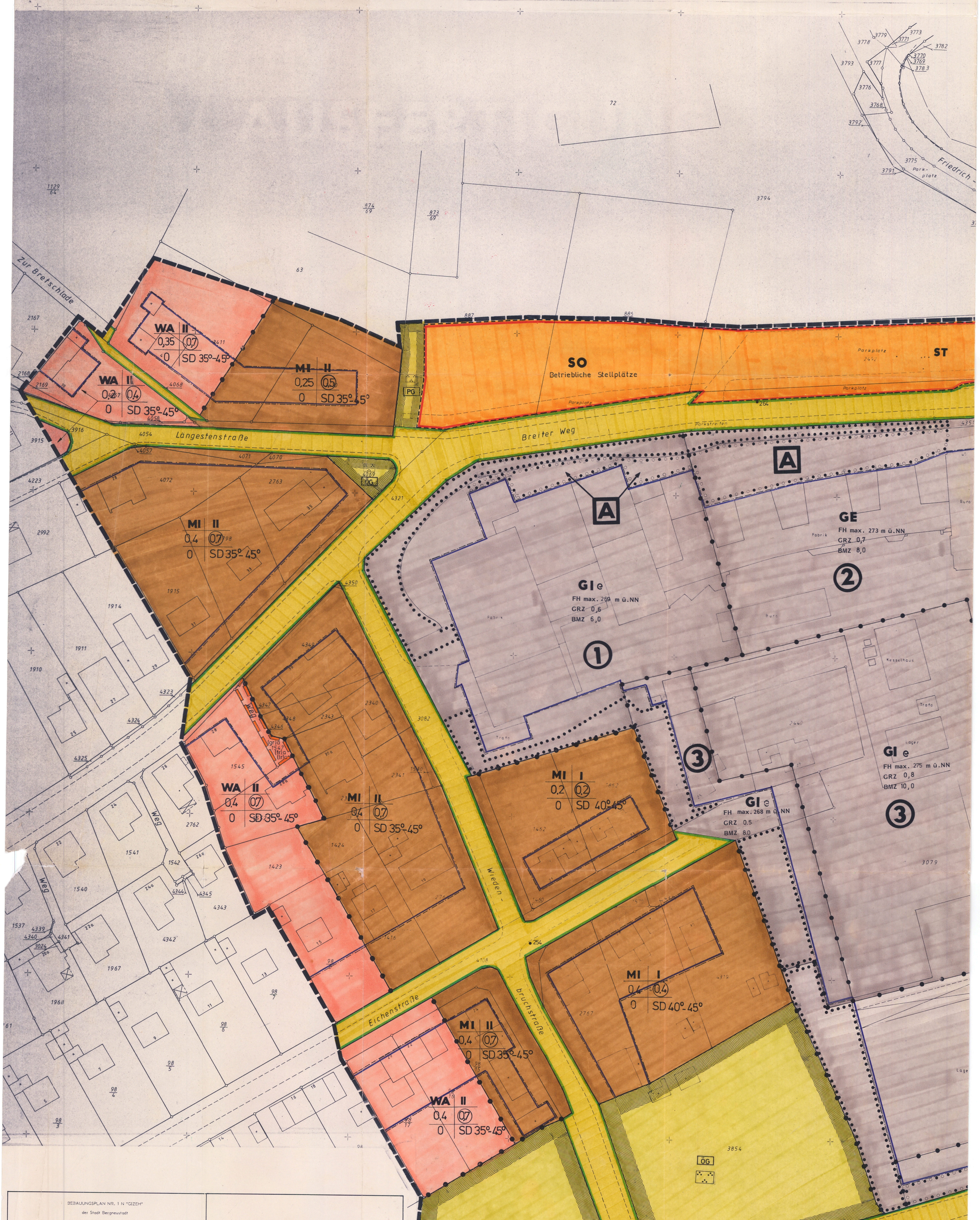
BP 1N „GIZEH" STADT BERG

1. AUSFERTIGUNG



BEBAUUNGSPLAN NR. 1 N "GIZEH"

der Stadt Bergneustadt

Textliche Festsetzungen

D

1. ~~Gliederung des Gewerbe- und eingeschränkten Industriegebietes gemäß § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung~~

~~Grundlage für die Gliederung des GE- und GIe-Gebietes bilden der § 1 Abs. 4 Satz 1, Nr. 2 Baunutzungsverordnung sowie das der Begründung als Anlage beigefügte Gutachten des Dr. Wohlfarth (Bericht Nr. 193019292).~~

1.1 Zulässig sind die unter 1.1.1 und 1.1.2 genannten Betriebe, Anlagen, Einrichtungen und Nebenanlagen, die durch bauliche Ausbildung (z.B. Wand-, Dach-, Fenster-, Lüfter- und Torkonstruktionen), Stellung und Höhenentwicklung der baulichen Anlagen unter Einbeziehung der innerbetrieblichen Verkehrsanlagen gewährleisten, daß innerhalb der im Bebauungsplanentwurf bezeichneten einzelnen Teilflächen ①, ②, ③, ④ und ⑤ die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel - ermittelt nach VDI - Norm 2714 "Schallausbreitung im Freien" (Ausgabe Jan. 1988) unter Freifeldbedingungen (Frequenz f = 500 Hz, mittlere Höhe hm = 7,5 m über Grund) - nicht überschritten werden.

Als flächenbezogene Schalleistungspegel sind festgelegt:

Teilfläche ① - tags 65 dB(A), nachts 50 dB(A)
Teilfläche ② - tags 50 dB(A), nachts 35 dB(A)
Teilfläche ③ - tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)
Teilfläche ④ - tags 59 dB(A), nachts 44 dB(A)
Teilfläche ⑤ - tags 59 dB(A), nachts 44 dB(A)

1.1.1 GE (Gewerbegebiet)

Unter der Voraussetzung des Einhaltens der Werte unter Punkt 1.1 sind zulässig:
Betriebe, Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung; außerdem zulässig sind auch Nebenanlagen der genehmigungspflichtigen Anlagen nach der 4. Verordnung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (4. Bundesimmissionsschutzverordnung vom 24.07.1985, zuletzt geändert am ~~28.08.1991~~), die in den eingeschränkten Industriegebieten innerhalb des Plangebietes betrieben werden. **E**

1.1.2 GIe (eingeschränktes Industriegebiet)

Unter der Voraussetzung des Einhaltens der Werte unter Punkt 1.1 sind zulässig:

Anlagen im Sinne der 4. Verordnung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (4. Bundesimmissionsschutzverordnung vom 24.07.1985, zuletzt geändert am ~~28.08.1991~~) und nicht nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftige Anlagen zur Kunststoff- und Papierverarbeitung einschließlich Bedruckung und anderer Dekorationsverfahren, insbesondere **E**

a) zum Lackieren von Gegenständen oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen,
b) zum Bedrucken von bahnen- und tafelförmigen Materialien mit Rotationsdruckmaschinen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen,
c) Anlagen, in denen Stoffe aus in Haushalten anfallenden oder aus gleichartigen Abfällen durch Sortieren für den Wirtschaftskreislauf zurückgewonnen werden,
d) Feuerungsanlagen einschließlich zugehöriger Dampfkessel für den Einsatz von gasförmigen oder flüssigen Brennstoffen,
e) Nebeneinrichtungen zu den Anlagen unter a bis d wie Läger und Lagerplätze, Silos zur Rohstofflagerung, Garagen, Tankstellen, Verwaltungsgebäude, Sozialeinrichtungen, Klischeeherstellung, Herstellung von Offsetdruckplatten etc.

Zugelassen werden außerdem alle Anlagen im Sinne des § 9 Baunutzungsverordnung mit vergleichbarem oder geringerem Emissionsverhalten als Anlagen nach dem oberen Absatz sowie Anlagen, die in den Gewerbegebieten im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung zulässig sind.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Baunutzungsverordnung im GE- und GIe-Gebiet

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen in den festgesetzten Gewerbe- und eingeschränkten Industriegebieten ist mit maximaler Firsthöhe der baulichen Anlage über NN festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen gelten nicht für Schornsteine und Dachaufbauten sowie Lärmschutzvorkehrungen und Ableitungsvorrichtungen im Sinne der TA-Luft.

2. Sonstiges Sondergebiet - § 11 Baunutzungsverordnung

Zulässig sind Stellplätze. Die Stellplätze sind der Hauptnutzung GE- und GIe (Gewerbegebiet und eingeschränktes Industriegebiet) zugeordnet.

3. Reines Wohngebiet - § 3 Baunutzungsverordnung und Allgemeines Wohngebiet § 4 Baunutzungsverordnung

Die Zulässigkeit der Nutzungsart im Reinen ~~und~~ Allgemeinen Wohngebiet richtet sich nach den §§ 3 ~~und~~ 4 Baunutzungsverordnung. **F**

4. Mischgebiet - § 6 Baunutzungsverordnung

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 Baunutzunsverordnung außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 Baunutzunsverordnung bezeichneten Teile des Gebietes.

5. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern i.S. des § 9 (1) Nr. 25 BauGB im WA-/WR- u. MI-Gebiet

In im Bebauungsplan festgesetztem WR-/WA- u. MI-Gebiet ist je zukünftiger baulicher Anlage zu Wohnzwecken im Vorgartenbereich (Bereich zwischen baulicher Anlage zu Wohnzwecken und Straßenbegrenzungslinie) mindestens 1 hochstämmiger Baum anzupflanzen. Zudem ist bei zukünftigen baulichen Anlagen auf deren Grundstücken je 100 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Baum oder Strauch anzupflanzen.
G ~~In der Regel~~ ist aus den im folgenden aufgeführten Gehölzen die Bepflanzung zu wählen:

Bäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutionosa	Rot-, Schwarzerle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehendorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

H

6. ~~Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den im Plan mit § 9 (1) 25 BauGB festgesetzten Flächen im GE- und GIe-Gebiet~~

~~Die im Bebauungsplan mit § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen im GE- und GIe-Gebiet sind entsprechend den Vorgaben des der Begründung als Anlage beigefügten ökologischen Rahmenkonzeptes zu realisieren.~~

I Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB

Gemäß § 46 LFoG ist für die Errichtung von Gebäuden in einem geringeren Abstand als 100 m vom Wald, mit denen die Errichtung oder der Betrieb einer Feuerstelle verbunden ist, eine Genehmigung von seiten der Unteren Forstbehörde erforderlich.

Änderungen nach der 2.Offenlage in der Planzeichnung

A Die Festsetzung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b Baugesetzbuch wir

B Die Festsetzung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b Baugesetzbuch wi
setzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b Baugesetzbuch geändert.

C Die Zweckbestimmung "Parkanlage" wird ersetzt durch die Zw
"Erholungswald".

Änderungen der textlichen Festsetzungen nach der 2. Offenlage

D Der Text zu 1. wird gestrichen und ersetzt durch die textliche Fe
"Gewerbe- und eingeschränktes Industriegebiet"

E Das Datum der letzten Änderung der 4. Bundesimmissionsschutz
aktualisiert durch das Datum "22.04.1993".

F Die Worte "und" werden ersetzt durch das Wort "bzw."

G Die Worte "In der Regel" werden ersetzt durch das Wort "Es".

Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan beinhaltet die Vorschriften gemäß

tsgrundlagen und Anlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBL 1 S.2253), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBL 1 S.468)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL 1 S.132)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauONW) in der Fassung vom 26.06.1984, zuletzt geändert am 20.06.1989
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990)
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1980 zuletzt geändert am 28.09.1993
- Rd. Erl. d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 21.03.1990 (Abstandserlaß)
- Die Darstellung des Bestandes entspricht den Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in NRW (Rd.Erl.d. Innenministers vom 20.12.1978 ID 2-7120)
- Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt gem. § 9 Abs. 8 Bau GB

Planunterlage

Diese Planunterlage ist - zum Teil eine Abzeichnung - Vergrößerung Verkleinerung der Katasterkarte. Sie wurde - zum Teil neu kartiert, nach einwandfreien Fortführungsvermessungen und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis und der Örtlichkeit überein

den .... 19....

Katasteramt ö.b. Verm.-Ing.

Geometrische Festlegung

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaul. Planung geometrisch eindeutig ist

den .... 19....

Katasteramt ö.b. Verm.-Ing.

Planverfasser

Oberbergische Aufbau GmbH

Gummersbach, den 26.1.1995

Aufstellungsbeschluß

Gem. § 2 (1) BauGB beschloss der Rat der Stadt/~~Gemeinde~~ Bergneustadt.....am ..14.08...1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes für dieses Gebiet

Bergneustadt, den 20.01.1995

Bürgermeister Ratsmitglied

Bekanntmachung

Der Beschluß des Rates der Stadt/~~Gemeinde~~ B-stadt zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes vom 14.08.85 wurde am 28.10.85 ortsüblich bekannt gemacht.

B-stadt den 20.01. 1995

Bürgermeister

Anhörung

Die öffentliche Darlegung und Anhörung hat gemäß § 3 (1) des BauGB in der Fassung vom 8. Dez. 1986 (BGBl I.S 2253) am........19.. stattgefunden.
vom 08.11.85 – 29.11.85
~~Der Rat hat gemäß Beschluß vom ...... 19.. von der Anwendung der öffentlichen Darlegung und Anhörung auf der Grundlage des § 3 (1) BauGB in der Fassung vom 8.Dez. 1986 (BGBl I.S 2253) abgesehen~~

Bergneustadt den 20.01.1995

Bürgermeister Ratsmitglied

Offenlegung

Der Rat der Stadt/~~Gemeinde~~ B-stadt. stimmte am 12.02..1986 diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 8. Dez. 1986

Bergneustadt, den 20.01.1995

Bürgermeister Ratsmitglied

Bekanntmachung

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gem. §3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 28.4.1986 ~~bis ....19..~~ einschließlich öffentlich ausgelegen. vom 06.05.86 – 06.06.86

Bergneustadt, den 20.01. 1995

Bürgermeister

2. Erneute Offenlegung

Der Rat der Stadt/~~Gemeinde~~ B-stadt. stimmte am 03.11. 1993 diesem Bebauungsplan mit Begründung (in der nach der Offenlage geänderte Fassung) zu und beschloss die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 u.3

Bergneustadt, den 20.01.1995

Bürgermeister Ratsmitglied

Bekanntmachung

Dieser B-Plan 1N mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 u. 3 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 10.5.94 bis 10.6.1994 einschl. erneut offen ausgelegen.

Bergneustadt, den 20.1. 1995

Bürgermeister

Anregungen und Bedenken

Gemäß Beschluß des Rates der Stadt/~~Gemeinde~~ B-stadt.... vom 07.12. 1994 wurden die Anregungen und Bedenken beraten und z.T. stattgegeben (siehe B-Plan-Änderung, Legende und begründung)

Bergneustadt den 20.1.1995

Bürgermeister Ratsmitglied

Satzungsbeschluß

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 des BauGB ~~in Verbindung mit den §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) und~~ § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung Bau O NW -) am 07.12. 1994 vom Rat der Stadt/~~Gemeinde~~ B-stadt. als Satzung beschlossen worden.

Bergneustadt, den 20.1. 1995

Bürgermeister Ratsmitglied

~~**Genehmigung**~~

~~Gemäß § 11 Abs.1 u. 2 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dez. 1986(BGBl I.S. 2253) ist dieser Bebauungsplan mit der Verfügung vom .... 19..~~

~~AZ .... genemigt worden.~~

~~Köln, den .... 19..~~

~~Der Regierungspräsident im Auftrag:~~

Anzeige des Bebauungsplanes

Gemäß § 11 Abs.3 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.Dez.1986 (BGBl I.S. 2253) ist das Anzeigenverfahren durchgeführt worden.

AZ 35.2.12-5901-59.96

Köln, den 26.06.1996

Bezirksregierung
Der Regierungspräsident
im Auftrag:

Bekanntmachung

Gemäß § 12 BauGB ist die Erteilung der Genehmigung bzw. die Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Hinweis auf die Bereithaltung zu jedermanns Einsicht des Bebauungsplanes am 30.8. 1996 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 u. 2 sowie des Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 des BauGB und des § 4(6) GO NW hingewiesen.
Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung vom 30.8. 1996 rechtsverbindlich

Bergneustadt, den 30.8. 1996

Der Bürgermeister

Erneute 3. Offenlegung

Der Rat der Stadt Bergneustadt stimmte am 13.09.95 diesem Bebauungsplan mit Begründung (in der nach der 2. Offenlage geänderten Fassung) zu und beschloss die 3. öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 u. 3 BauGB.

Bergneustadt, den 09.04.96

Bürgermeister Ratsmitglied

~~Vorgezogene~~ Bekanntmachung

Dieser B-Plan 1N mit Begründung hat gem. §3 Abs. 2 u. 3 BauGB nach ortsüblichen Bekanntmachung vom 11. Dez. 1995 bis einschl. 11. Jan. 96 erneut offen ausgelegen.

Bergneustadt, den 09.04.1996

Bürgermeister

Satzungsbeschluß

Dieser Bebauungsplan 1N-Gizeh ist gem. §10 BauGB, ~~für der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen~~ am 20.03.1996 vom Rat der Stadt Bergneustadt (erneut) als Satzung beschlossen worden.

Bergneustadt, den 09.04.96

Bürgermeister Ratsmitglied

Inhalte der Kartengrundlage (Bestand)

Gebäude
Öffentl. Gebäude u. Wohngebäude ▨
Wirtschaftsgebäude
Gebäude mit Arkaden, Durchfahrt

Grenzen, Grenzlinien, Grenzeinrichtungen
Kreisgr.
Gem.gr.
Gemarkgr.
Flurgr.
Flurst.-gr.
Flurst-nr., z.B 1197
Grenzpkt., z.B.
Hecke
Zaun
Mauer

Böschungen, Höhenpunkte, Höhenlinien
Böschung
Damm(schmal)
Höhenpkt., z.B •54,1
Höhenlinien z.B. 121 120 119

Topographische Einzelheiten
Laubwald
Nadelwald
Mischwald
Einzelbaum(ND)
Denkmal
Quelle

Leitungen, Sonstiges
unterird. Leitungen, z.B. W
oberird. Leitungen, z.B. 50 kV
Stahlgittermast ☐
Stahlrohrmast ●
Straßenlampe
Kanaldeckel KD⊗
Brücke

Art der baulichen Nutzung

WS	Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)		
WR	Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)	MK	Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	GE	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
WB	Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)	GI	Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
MD	Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)	SO	Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) z.B. Wochenendhausgebiete
MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)	SO	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) z.B. Klinikgebiete

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. Gliederung innerhalb eines Baugebietes gem. § 1(4) BauNVO oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. § 16 (5) BauNVO

Flächen für Stellplätze und Garagen
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St	Stellplätze
Ga	Garagen
GSt	Gemeinschaftsstellplätze
GGa	Gemeinschaftsgaragen

Spielplatz

Maß der baulichen Nutzung

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 17 (4) BauNVO)
(V) zwingend (§ 17 (4) BauNVO)
III-V als Mindest und Höchstgrenze

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt als Mindest und/ oder
Traufhöhe TH
Firsthöhe FH
Oberkante OK
Unterkante Uk

GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
GFZ Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
BMZ Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
o Offene Bauweise (§ 22 (2
g Geschlossene Bauweise (
a Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) siehe textliche Festsetzun
E nur Einzelhäuser zulässig
D nur Doppelhäuser zulässig
H nur Hausgruppen zul
ED nur Einzel- und Dopp

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Die öffentlichen und privaten Bereichs. Flächen für den Gemeinbed

Öffentliche Verwaltungen
Schule
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Sportlichen Zwecken Gebäude und Einric
Post
Schutzbauwerk
Feuerwehr
Kulturellen Zwecken Gebäude und Einric