



Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH



Stadt Bergneustadt

Entwurf der textlichen Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 66 „Wiedenest-Süd“

Stand November 2024



Inhaltsverzeichnis

1	Textliche Festsetzungen	4
1.1	Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
1.2	Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet (MI) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
1.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	4
1.5	Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	5
1.6	Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	5
1.7	Einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)	5
1.8	Von Bebauung freizuhalten Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	5
1.9	Flächen zur Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	5
1.10	Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung der Schäden durch Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)	5
1.11	Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)	6
1.12	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	7
1.13	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	7
1.14	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für Teile des Bebauungsplangebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	8
1.15	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	8
1.16	Zulässigkeit von Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)	9
2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW (2018)	10
3	Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB	11
4	Hinweise	12
4.1	Gewässerrandstreifen	12
4.2	Nicht überbaute Grundstücksflächen	12
4.3	Bodendenkmalpflege	12
4.4	Kampfmittel	12
4.5	Bodenschutz	13
4.6	Entwässerung	13
4.7	Starkregenvorsorge	13
4.8	Spielplatzsatzung der Stadt Bergneustadt	13
4.9	Telekommunikation	13
4.10	Brandschutz	14
4.11	Lichtimmissionen	14
4.12	Baum- und Vegetationsschutz	14



4.13	Artenschutz	14
4.14	Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften	15



1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO werden folgende der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit in den Allgemeinen Wohngebieten unzulässig:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

1.2 Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet (MI) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen in dem Mischgebiet nicht zulässig sind.

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

Für die Gebiete MI 2a, 2b und 3 sowie die Gemeinbedarfsfläche wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen gemäß Planeintrag zeichnerisch festgesetzt. Maßgeblich ist die maximal zulässige Traufhöhe (TH max) bzw. die Oberkante baulicher Anlagen und Gebäude (OK max), diese wird in Metern über Normalhöhennull angegeben (ü. NHN). Für Flachdächer ist die festgesetzte OK max maßgeblich, für Satteldächer die TH max.

Für die WA-Gebiete ohne festgesetzte Höhe baulicher Anlagen wird eine maximale Wandhöhe (WH) für Gebäude mit Flachdach von 10,0 m festgesetzt. Sie wird für jedes Gebäude talseitig in der Mitte der Gebäudelänge/-breite gemessen. Die zulässige Wandhöhe ergibt sich aus den Schnittpunkten der Wand (sichtbare Fassade) mit der unteren Dachhaut und dem natürlichen Gelände.

Bei geneigten Dächern (SD) darf die Firsthöhe die maximale Wandhöhe für Gebäuden mit Flachdach maximal um 3,0 m (2 Vollgeschosse), bzw. 7,0 Meter (3 Vollgeschosse) überschreiten.

Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude dürfen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise von durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, Lichtkuppeln, Solar- und Photovoltaikanlagen usw., um bis 1,50 Meter überschritten werden.

Für die WA-Gebiete ohne festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen wird festgesetzt, dass Nicht-Vollgeschosse das 2. Vollgeschoss nicht überschreiten dürfen.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ausnahmsweise um bis zu 1,00 m überschritten werden.

In MI 1 sind Überschreitungen der Baugrenzen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO im Falle von Modernisierungsarbeiten an der Fassade, zum Beispiel zur energetischen Sanierung, ausnahmsweise zulässig.



1.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig. Hiervon abweichend ist die Anlage von Stellplätzen auch auf den Zufahrtsbereichen zu Garagen und Carports zulässig.

In MI 3 sind innerhalb der festgesetzten und mit „St“ bezeichneten Flächen Stellplätze und Carports zulässig, sofern nachgewiesen wird, dass diese den Durchfluss von Niederschlagswasser im Falle von Starkregenereignissen nicht einschränken. Dies kann beispielsweise durch offene Errichtung als Leichtbaukonstruktion in Fließrichtung erfolgen.

Zusammenhängende Stellplatzanlagen mit vier oder mehr Stellplätzen sind mit Hecken und Bäumen einzufrieden. Je angefangenen vierten Stellplatz ist mindestens ein standortgerechter Baum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ ist es ebenfalls zulässig, dass die Stellplatzanlagen baulich eingefasst werden. In diesen Fällen kann auf die Hecken verzichtet werden.

1.6 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird festgesetzt, dass auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „kirchliche Einrichtung“ ausschließlich Einrichtungen für seelsorgerische, soziale und kulturelle Zwecke zulässig sind. Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke wie Pflegeheime sind auf der Gemeinbedarfsfläche unzulässig.

1.7 Einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB wird im Bebauungsplan Nr. 66 festgesetzt, dass die Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten 3, 5 und 8 im Sinne von § 49 BauO NRW barrierefrei zu errichten sind. Maßgebend ist hierbei die DIN 18040-2, aber ohne Anforderungen für mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen (R), welche zu beachten und zu erfüllen ist.

1.8 Von Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB in der Plandarstellung gekennzeichnete Fläche ist von baulichen Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1, 2 und 3 BauO NRW freizuhalten.

1.9 Flächen zur Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten und mit „RRB“ gekennzeichneten Fläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB die Errichtung eines unterirdischen Regenrückhaltebeckens mit Staukanal zulässig. Darüber hinaus sind innerhalb der abgegrenzten Fläche die erforderlichen Kanäle und Anlagen zur Niederschlags- und Schmutzentwässerung des Gebiets zulässig. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen könnten, sind unzulässig.

1.10 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung der Schäden durch Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 c) BauGB sind in den Starkregenrisikomanagement des Oberbergischen Kreises betroffenen Gebieten entsprechende Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz zu treffen. Es ist zu beachten, dass im Falle eines 100-jährigen Starkregenereignisses maximale Wasserstände von 0,1 bis über 1 m entstehen können. Innerhalb der nachfolgend festgesetzten Flächen sind entsprechende Vorkehrungen zur Vermeidung



oder Verringerung der Schäden zu treffen. Die Karte „Szenario 2: Tn = 100a“ des Starkregenrisikomanagements des Oberbergischen Kreises ist zu beachten.

In MI 2a, MI 2b und MI 3 sind die nachfolgenden Maßnahmen und Vorkehrungen zu treffen:

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 c) BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB wird festgesetzt, dass bei geplanten Neubauten keine Aufenthaltsräume i. S. der BauO NRW in Erdgeschossen zulässig sind. Nutzungsänderungen zur Schaffung von Aufenthaltsräumen im Erdgeschoss sind ebenfalls nicht zulässig. Kellergeschosse bei neu zu planenden Gebäuden sind nicht zulässig.
- Die neu zu planenden Gebäude sind in einer hochwasserangepassten Bauweise gemäß *Empfehlungen der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat*, als Unterstützung der Eigenvorsorge gem. § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu errichten. Hierzu können sowohl bauliche, als auch technische Maßnahmen herangezogen werden. Darunter zählen z. B. die Ausführung in wasserundurchlässigem Beton bis 1 m über GOK, die Stelzenbauweise, die Anordnung eines Freigeschosses zur Durchströmung im Hochwasserfall, die Anordnung von Haustechnikräumen (z.B. mit Heizung, Stromkasten, etc.) im 1. Obergeschoss oder auch der Einbau von Rückstausicherung gem. Entwässerungssatzung der Stadt Bergneustadt §12 (3), die für jedes anzuschließende Grundstück im Stadtgebiet bindend ist. Die Errichtung der hochwasserangepassten Bauweise ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

In den WA 1, 2, 3, 4, 5, 6 sowie der Gemeinbedarfsfläche „kirchliche Einrichtung“ sind die nachfolgenden Maßnahmen und Vorkehrungen zu treffen:

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 c) BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB wird festgesetzt, dass Kellergeschosse bei neu zu planenden Gebäuden sind nicht zulässig sind.
- Die neu zu planenden Gebäude sind in einer hochwasserangepassten Bauweise gemäß *Empfehlungen der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat*, als Unterstützung der Eigenvorsorge gem. § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu errichten. Hierzu können sowohl bauliche, als auch technische Maßnahmen herangezogen werden. Darunter zählen z. B. die Ausführung in wasserundurchlässigem Beton bis 1 m über GOK, die Stelzenbauweise, die Anordnung eines Freigeschosses zur Durchströmung im Hochwasserfall, die Anordnung von Haustechnikräumen (z.B. mit Heizung, Stromkasten, etc.) im 1. Obergeschoss oder auch der Einbau von Rückstausicherung gem. Entwässerungssatzung der Stadt Bergneustadt §12 (3), die für jedes anzuschließende Grundstück im Stadtgebiet bindend ist. Bei der Planung entsprechender Maßnahmen sind die gutachterlich ermittelten Wasserpegelstände des Szenarios 2: Tn = 100a des Starkregenrisikomanagements des Oberbergischen Kreises zu beachten. Entsprechende Maßnahmen sind so auszuführen, dass diese mindestens bis zur höchsten Gewässerhöhenrichtlinie innerhalb des betroffenen Baugrundstückes einen Schutz vor Überflutung gewährleisten. Im Rahmen der Baugenehmigung ist nachzuweisen, dass der Schutz vor Gefahren durch Starkregenereignisse durch entsprechende Vorkehrungen sichergestellt werden kann.

1.11 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen der Geländeoberfläche, auch genehmigungsfreie Anlagen gem. § 63 Abs. 9 BauO NRW, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB nur zulässig, sofern sie der Herstellung eines planebenen Baugrundes zur die Errichtung baulicher Anlagen dienen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der niedrigste und talseitig gelegene Fußpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers vom natürlich gewachsenen Gelände aufgeht, und dass Aufschüttungen mit ihrem Böschungsfuß außerhalb der zur Nachbargrenze einzuhaltenden Abstandsfläche liegen müssen (OVG NRW, Beschl. V. 22.01.2001 – 4 M 11/99 -). Aufschüttungen und Abgrabungen sollen die barrierefreie Zugänglichkeit der baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 10 BauO NRW auch in Bereichen mit starkem Höhenversatz gewährleisten. Siehe hierzu auch das in der Begründung des Bebauungsplans Nr. 66 beigefügte Schaubild.



1.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur LED-Lampen als Warmlichtlampen bis 2800 K, mit einem ULOR-Wert (Upward Light Output Ratio) von Null zu verwenden.

1.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Folgende mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu belastende Flächen werden festgesetzt:

GFL 1

Zur Erschließung von WA 2 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 3 m zugunsten der zugunsten der Anlieger sowie der Versorgungsträger festgesetzt. Dies umfasst das Recht für die Nutzer, die festgesetzte Fläche zu begehen und zu befahren sowie das Recht der Versorgungsträger, unterirdische Versorgungsanlagen (Löschwasser, Schmutz- und Niederschlagswasser, Leitungstrassen) herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen könnten, sind unzulässig. Die Herstellung eines max. 3,00 m breiten befestigten Weges ist innerhalb dieser Fläche zulässig.

GFL 2

Zur Erschließung der Bebauung, angrenzend an die Wendeanlage von Planstraße 2, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 5 m zugunsten der Anlieger sowie der Versorgungsträger festgesetzt. Dies umfasst das Recht für die Nutzer, die festgesetzte Fläche zu begehen und zu befahren sowie das Recht der Versorgungsträger, unterirdische Versorgungsanlagen (Löschwasser, Schmutz- und Niederschlagswasser, Leitungstrassen) herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen könnten, sind unzulässig. Die Herstellung eines max. 5,00 m breiten befestigten Weges ist innerhalb dieser Fläche zulässig.

GFL 3

Für die Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“, angrenzend an die Planstraße 3, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger festgesetzt. Dies umfasst das Recht, die festgesetzte Fläche zu begehen. Dies umfasst das Recht für die Nutzer, die festgesetzte Fläche zu begehen und zu befahren sowie das Recht der Versorgungsträger, unterirdische Versorgungsanlagen (Löschwasser, Schmutz- und Niederschlagswasser, Leitungstrassen) herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen könnten, sind unzulässig.

L 1

Zur Versorgung und Entwässerung wird ein Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger festgesetzt. Dies umfasst das Recht der Versorgungsträger, unterirdische Versorgungsanlagen (Löschwasser, Schmutz- und Niederschlagswasser, Leitungstrassen) herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen könnten, sind unzulässig.

L 2

Zur Versorgung und Entwässerung wird ein Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger festgesetzt. Dies umfasst das Recht der Versorgungsträger, unterirdische Versorgungsanlagen (Löschwasser, Schmutz- und Niederschlagswasser, Leitungstrassen) herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen könnten, sind unzulässig.



1.14 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für Teile des Bebauungsplangebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Private Grundstücksflächen, welche nicht durch Gebäude, Garagen, Stellplätze, sonstige Nebenanlagen, Zufahrten und Zuwegungen sowie Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser überbaut sind, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB unversiegelt und gärtnerisch anzulegen. Insbesondere die Anlage von vollständig befestigten Stein- oder Schotterflächen ist nicht zulässig.

Auf allen Flachdächern baulicher Anlagen sind Gründächer vorzusehen. Dies betrifft auch Nebenanlagen und sowie überdachte Stellplatzanlagen. Alle Flachdächer sind zu mindestens 60 % der Dachfläche mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 15 cm einschließlich Filter- und Drainschicht dauerhaft extensiv zu begrünen. Bei anderen Dachformen sind begrünte Flächen mit oben genannten Qualitätsmerkmalen ausdrücklich erwünscht. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie ist über der Dachbegrünung zulässig, sofern sie der Funktion dieser nicht zuwiderläuft.

1.15 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die Gehölze innerhalb zeichnerisch festgesetzter Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind zu erhalten. Bei Verlust oder Entnahme im Zuge der Verkehrssicherung, sind die Gehölze im Verhältnis 1:1 durch Arten der Gehölzliste des Oberbergischen Kreises, zu ersetzen.

<u>Artname wiss.</u>	<u>Artname deutsch</u>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Roterle
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Betula pubescens</i>	Moorbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Rosa arvensis</i>	Feldrose
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Salix x rubens</i>	Rötliche Weide



Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Es sind Arten regionaler Herkunftsgebiete zu verwenden.

1.16 Zulässigkeit von Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird für die im Plangebiet mit „Waldabstand“ gekennzeichnete Teilfläche festgesetzt, dass die Errichtung baulicher Anlagen nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig ist, dass zuvor eine Gefahr für Leib und Leben durch einen Mindestabstand von 20 m zum Wald ausgeschlossen wird. Dies kann insbesondere durch die Entwicklung eines ökologisch funktionsfähigen Waldrandsaums sichergestellt werden.

Die Entwicklung des Waldrandsaums ist vertraglich mit den Eigentümerinnen und Eigentümern der betreffenden Flurstücke (Flur 013, Flurstücke 69, 70, 71, 72) zu regeln. Nach erfolgreicher Entwicklung und Abnahme des Waldrandsaums tritt die ergänzende Planzeichnung zur Folgenutzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Kraft. Vor Inkrafttreten der Folgenutzung ist eine Zustimmung des Landesbetriebs Wald und Holz NRW einzuholen.

Bis zum Eintritt der Folgenutzung gilt die betreffende Fläche als außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und kann bis dahin als Garten- oder Stellplatzfläche genutzt werden.



2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW (2018)

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB werden in Verbindung mit § 89 BauO NRW 2018 folgende gestalterischen Festsetzungen getroffen:

Die Festsetzung der zulässigen Dachformen erfolgt in der jeweiligen Nutzungsschablone in der Planzeichnung. Innerhalb des Bebauungsplans sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° sowie Satteldächer 30° bis 45° zugelassen.

In Allgemeinen Wohngebieten sind Satteldächer so auszurichten, dass die Hauptfirstrichtung in einem Winkel von 130° zur Nordrichtung verläuft. In Mischgebieten sind Satteldächer so auszurichten, dass die Hauptfirstrichtung in einem Winkel von 170° zur Nordrichtung verläuft. Abweichungen von dieser Regelung sind in einem Umfang von bis zu 30° zulässig.

Änderungen und Nutzungsänderungen bestehender baulicher Anlagen, welche vor Inkrafttretens des Bebauungsplans Nr. 66 erstmalig errichtet wurden, sind von den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW (2018) ausgenommen.

Die Allgemeinen Wohngebiete, welche unmittelbar an die Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung "Alleinradweg" angrenzen (WA 1 - 5), sind auf der zum Alleinradweg gelegenen Grundstücksseite durch Begrünung einzufrieden. Zur Grundstückseinfriedung sind frei wachsende Hecken oder Schnitthecken aus standorttypischen heimischen Laubgehölzen zu verwenden. Die Begrünung muss auf dem Grundstück, und zwar in Richtung der Grundstücksgrenzen erfolgen, dass Zaunkonstruktionen vom Alleinradweg her nicht sichtbar sind.



3 Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Die zeichnerisch gekennzeichnete Fläche weist eine schädliche Bodenbelastung auf. Vor Aufnahme baulicher Nutzungen sind die oberen Bodenschichten durch Bodenmaterial auszutauschen, welches die Vorsorgewerte der BBodschV einhält. Der belastete Oberboden ist aufgrund der erhöhten PAK-Gehalte zu beseitigen. Vor Beseitigung bzw. Wiederverwertung der Auffüllungshorizonte (bis 0,5 m u. GOK) sowie des Gleisschotters und der Oberflächenbefestigung durch Basaltpflaster sind im Vorfeld weiterführende Deklarationsanalysen gemäß EBV bzw. Deponieverordnung durchzuführen. Vor Durchführung der Maßnahmen hat eine Abstimmung mit dem Umweltamt des Oberbergischen Kreises zu erfolgen.



4 Hinweise

4.1 Gewässerrandstreifen

Der gesetzlich zu schützende Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 31 Landeswassergesetz NRW (LWG-NRW) des Sülemicker Bachs von 3,0 m ab Böschungsoberkante befindet sich teilweise innerhalb des MI 3. Für bauliche Anlagen am Gewässer im Sinne des Wasserrechts ist eine Genehmigung nach § 22 LWG erforderlich. Der Anlagenbegriff ist im Wasserrecht weit gefasst. Zu den Anlagen gehören nicht nur Gebäude, sondern z.B. auch Leitungen aller Art, Düker, Brücken, Durchlässe, Terrassen, Wege und Park- und Lagerplätze. Da Aufschüttungen und Abgrabungen ebenfalls den Wasserabfluss beeinträchtigen können, werden sie den baulichen Anlagen gleichgestellt. Die Zugänglichkeit zum Gewässer auch für schweres Arbeitsgerät zur Durchführung von Gewässerunterhaltungsarbeiten durch den Aggerverband, z. B. zur Sicherung des Abflusses, muss gewährleistet werden. Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Gewässerrandstreifen des Sülemicker Bachs sind dem Aggerverband (Sonnenstraße 40 – 51645 Gummersbach) 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 Anlagen bedürfen der Zustimmung des Aggerverbands.

4.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Es wird ausdrücklich auf die Bestimmungen von § 8 Abs. 1 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) hingewiesen. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, wie z. B. Vorgärten und Gärten, sind demnach wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

4.3 Bodendenkmalpflege

Die Existenz von Bodendenkmälern kann für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Kommune Bergneustadt als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, Eichthal 1, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümerschaft, die Person, die das Grundstück besitzt, die Unternehmerschaft und die Leitenden der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

Gemäß § 29 Abs. 1 DSchG NRW hat derjenige, der ein eingetragenes oder vermutetes Bodendenkmal verändert oder beseitigt, die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation sicherzustellen und die Kosten dafür zu tragen.

4.4 Kampfmittel

Sollten bei Erd- und Bauarbeiten im Bebauungsplangebiet Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf (KBD) zu benachrichtigen.

Für den Fall, dass im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. erfolgen sollen, wird empfohlen, vor dem Beginn der Arbeiten eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.



Auf das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland wird hingewiesen.

4.5 Bodenschutz

Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) wird hingewiesen. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u. Ä. hat möglichst flächensparend zu erfolgen.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Auf die gesetzlichen Mitteilungspflichten wird hingewiesen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

4.6 Entwässerung

Die Beseitigung von Schmutz- und Niederschlagswasser ist in der Entwässerungssatzung der Stadt Bergneustadt geregelt.

Die wasserrechtlichen Vorgaben gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Landeswassergesetz NRW (LWG-NRW) sind zu beachten.

4.7 Starkregenvorsorge

Eigentümer und Bauherren haben in Eigenverantwortung für eine Grundstücks- und Gebäudekonzeption zu sorgen, die der Gefahr von Starkregenereignissen angepasst und geeignet ist, um das Schadenspotenzial zu verringern.

4.8 Spielplatzsatzung der Stadt Bergneustadt

Es wird auf die Spielplatzsatzung der Stadt Bergneustadt hingewiesen, welche durch den Rat der Stadt Bergneustadt am 26. April 1972/10. August 1972 beschlossen wurde.

4.9 Telekommunikation

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. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsanschlüssen ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich. Falls notwendig, müssen hierfür bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden.



Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsanlagen im Bebauungsplangebiet der Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL West, PTI 22 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden an: Deutsche Telekom Technik GmbH

T NL West, PTI 22, Innere Kanalstr. 98, 50672 Köln

4.10 Brandschutz

Nachfolgende Löschwassermenge ist über 2 Stunden sicherzustellen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA): min. 800 l/min
- Mischgebiet (MI): min. 800 l/min
- Gemeinbedarf (kleine Sonderbauten): min. 800 l/min
- Gemeinbedarf (große Sonderbauten): min. 1600 l/min

Die Löschwassermenge ist jeweils in einem Radius von 300 m vorzuhalten. Die Entfernung zum nächsten Hydranten sollte 75 m Luftlinie nicht überschreiten.

Des Weiteren wird auf den § 5 der BauO NRW hingewiesen, damit die Zufahrten zu den jetzigen und zukünftigen Objekten auch für den Rettungsdienst und die Feuerwehr nach der aktuell gültigen Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (MVV TB), Anlage A 2.2.1.1/1 gegeben sind.

4.11 Lichtimmissionen

Der gemeinsame Runderlass „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz V-5 8800.4.11 – und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr – VI.1 – 850 vom 11. Dezember 2014 ist zu beachten.

4.12 Baum- und Vegetationsschutz

Bei Baumaßnahmen ist der Schutz des Vegetationsbestands entsprechend der DIN 18920 zu beachten. Die im Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche ist während der Bauzeit durch eine Abzäunung vor Inanspruchnahme, z. B. für Materialablagerungen, als Arbeitsflächen, Fahrwege, Stellplätze usw., zu schützen.

4.13 Artenschutz

Die Baufeldräumung und Baustelleneinrichtung ist im Sinne von § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in den Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar zu legen und muss bis zum 1. März abgeschlossen sein.

Sollte die Baufeldräumung zu einem früheren Zeitpunkt erforderlich sein, ist vor Ort zu geeigneter Zeit fachlich qualifiziert zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände infolge einer zeitlich vorgezogenen Baufeldräumung ausgeschlossen werden können.

Vor den Erschließungsarbeiten, welche von einer ökologischen Baubegleitung betreut werden sollten, sollten gemäß der Empfehlung im Umweltbericht die zukünftigen Bauflächen erneut auf eine Besiedelung von Staren kontrolliert werden. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen sind mit dem Amt für Planung, Entwicklung und Mobilität des Oberbergischen Kreises (61/2) abzustimmen.



4.14 Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften

In den Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführte, jedoch nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften - unter anderem Richtlinien und DIN-Vorschriften - können im Fachbereich Bauen, Planen, Umwelt der Stadtverwaltung - Kölner Straße 256 in 51702 Bergneustadt während der regulären Öffnungszeiten nach Terminabsprache eingesehen werden.