

I. Textliche Festsetzungen

Die kursiv gekennzeichneten Textpassagen wurden nach der 2. Offenlage vom 09.05.05 - 09.06.05 eingefügt (Änderung gemäß Ratsbeschluss vom).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 8 BauNVO

In den Gewerbegebieten GE1 - GE6 sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören [§ 1 Abs. 5 BauNVO, eingeschränktes Gewerbegebiet].

In den Gewerbegebieten GE1 - GE6 sind Läden und Einzelhandelsbetriebe (enthalten in den Gewerbebetrieben aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), Lagerplätze (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig [§ 1 Abs. 5 BauNVO].

Im Gewerbegebiet GE4 können geringfügige Erweiterungen der vorhandenen Wohngebäude Friedrich-Ebert-Straße 68a und 68b (bis zu 50 m² Grundfläche je Haus) ausnahmsweise zugelassen werden [§ 1 Abs. 10 BauNVO].

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO

Oberer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Firsthöhe bei den bestehenden Gebäuden mit geneigten Dachflächen und die Oberkante der Dachhaut (ohne Dachbegrünung) bei den geplanten Gebäuden mit Flachdach [§ 18 Abs. 1 BauNVO].

Bei Flachdächern darf die Attika die festgesetzten Höhen um bis zu 1,2 m überschreiten. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen (Lüftung, Antennen, Solaranlagen) etc. können ausnahmsweise die festgesetzten Höhen um maximal 3,5 m überschreiten [§ 18 i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO]. *Die o.g. Überschreitungsmöglichkeiten gelten nicht im Bereich des 37 m breiten Schutzstreifens unter der Hochspannungsleitung (GE 1, max. 227,50 m üNN).*

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Untergeordnete Gebäudeteile bis zu einer Grundfläche von 5 % der Grundfläche des jeweiligen Hauptbaukörpers (z.B. Fluchttreppen, Laderampen, Überdachungen von Tiefgaragenabfahrten, haustechnische Anlagen, Einhausungen, etc.) dürfen bis zu 3,5 m über die festgesetzten Baugrenzen vortreten. Dachüberstände, Putz- und Rettungsbalkone, sowie Sonnenschutzrichtungen dürfen bis zu 1,5 m über die festgesetzten Baugrenzen vortreten [§ 23 Abs. 3 BauNVO].

1.4 Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur außerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig [§ 12 Abs. 6 BauNVO].

1.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO

Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP)

In den einzelnen Gewerbegebieten GE1 - GE6 sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren abgestrahlte immissionswirksame Schalleistung [IFSP pro m² in dB(A)] die folgenden maximal zulässigen Werte überschreitet:

Teilfläche	Flächengröße	Maximal zulässige IFSP pro m ² in dB(A) (Tag/Nacht)
GE1	3.811 m ²	48/30
GE2	1.886 m ²	54/42
GE3	2.723 m ²	36/29
GE4	5.865 m ²	40/30
GE5	16.483 m ²	42/36
GE6	8.346 m ²	45/34

Passiver Lärmschutz

Bei den mit LPB VI gekennzeichneten Fassaden an der Friedrich-Ebert-Straße sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich VI gemäß Rd. Erl. MBW vom 24.09.90 i.V.m. DIN 4109 zu treffen. Bei allen anderen Fassaden sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich IV vorzusehen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB].

Lärmpegelbereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderlich R _w res der Außenbauteile in dB	
		bei Wohnungen	bei Büroräumen
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Für die mit GFL bezeichneten Bereiche gilt:

GFL 1: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und der Nutzungsberechtigten der Fl.St.Nr. 20/5, 862/19, 864/19, 2843, 2756, 2757, 1176, 18/2, 367 (alle Fl.St.Nrn. Gemarkung Bensberg-Honschaft, Flur 4), Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.

GFL 2: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und der Nutzungsberechtigten der Fl.St.Nr. 1132/17, 338/17 (alle Fl.St.Nrn. Gemarkung Bensberg-Honschaft, Flur 4), Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.

Die Lage der GFL- Flächen kann unter Berücksichtigung der notwendigen Trassenbreiten um bis zu 3 m verschoben werden [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB].

1.7 Bepflanzung und Naturschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB

Bei Baum- und Gehölzpflanzungen im Zusammenhang mit Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubbäume und Laubgehölze nach Maßgabe der Gehölzliste A (Einzelgehölze), B (Hecke) und C (Bereich unter der Hochspannungsleitung) zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Liste A

Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, 18 - 20 cm Stammumfang in 1m Höhe, mit Drahtballen;

Winterlinde (*Tilia cordata*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Wildkirsche (*Prunus avium*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Walnuss (*Juglans regia*), Esche (*Fraxinus excelsior*).

Liste B

Qualität B.1: Heister, 3x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 175 - 200 cm;
Feldahorn (*Acer campestre*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hasel (*Corylus avellana*),

Qualität B.2: verpflanzter Strauch, ohne Ballen, Höhe 100 – 150 cm;
Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Salweide (*Salix caprea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wasser-Schneeball (*Viburnum opulus*).

Liste C

Qualität: verpflanzter Strauch, ohne Ballen, Höhe 100 – 150 cm;
Hasel (*Corylus avellana*), Holz-Apfel (*Malus sylvestris*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*).

Pflanzflächen

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen A - H sind unter Berücksichtigung notwendiger Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung wie folgt zu begrünen:

A	655 m ²	25 % extensive Wiese, 75 % Hecke (Liste B, C),
B,C	2.012 m ²	85 % extensive Wiese mit mind. 15 Einzelbäumen (Liste A), 15% Hecke (Liste B, C),
D,E,F	2.452 m ²	100 % extensive Wiese mit mind. 17 Einzelbäumen (Liste A),
G,H	3.270 m ²	85 % extensive Wiese mit mind. 20 Einzelbäumen (Liste A), 15 % Hecke (Liste B).

Die Wiesen sind maximal dreimal pro Jahr zu mähen, auf chemisch-synthetischen Stickstoffdünger sowie auf Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten (weitere Pflegehinweise siehe Landschaftspflegerischer Begleitplan).

Die Lage der Pflanzflächen kann bei gleicher Gesamtfläche um bis zu 3 m verschoben werden. Bei einzelnen Pflanzflächen kann eine geringere Gesamtfläche bzw. Begrünung zugelassen werden, wenn an anderer Stelle innerhalb des Plangebiets ein Flächenausgleich oder eine überobligatorische Begrünung vorgesehen ist.

Innerhalb der Pflanzflächen sind untergeordnete Nebenanlagen wie z.B. Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung, Fußwege, Freisitze, Schallschutzmauern, Feuerwehraufstellflächen, Haustechnik, Feuerlösch tanks, etc. zulässig. Die Summe der versiegelten Flächen darf dabei 5 % der jeweiligen Pflanzfläche nicht übersteigen [§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO].

Auf den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zusätzlich ein Baum je 800 m² Grundstücksfläche zu pflanzen.

Begrünung der Dächer und der Tiefgaragen

Dächer von Hauptbaukörpern sind wie folgt extensiv zu begrünen:

- mindestens 70 % Grünanteil bei zwei bis drei Vollgeschossen über der Erschließungsebene (Höhenlage der privaten Straße / GFL)
- mindestens 50 % Grünanteil bei einem Vollgeschoss (s.o.),
- mindestens 20 % Grünanteil bei Dächern von unterirdischen Lager-/Produktionsebenen (s.o.).

Bei einzelnen Bauteilen kann eine geringere Dachbegrünung zugelassen werden, wenn an anderer Stelle eine überobligatorische Dachbegrünung vorgesehen ist.

Tiefgaragen sind, soweit sie nicht mit Gebäuden oder Nebenanlagen bebaut sind, mit mindestens 0,6 m (im Mittel) Bodensubstrat zu überdecken.

Feuerstätten

Offene Feuerstätten, sowie Kamine von kohle- und holzbefeuerten Öfen, bei denen mit Funkenflug zu rechnen ist, sind in einem Abstand von 35 m zu den angrenzenden Waldflächen nicht zulässig [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB].

Externer Ausgleich

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden landschaftspflegerische Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung des Amphibienvorkommens in der Tongrube Weiß festgesetzt (Pflege und Entwicklungsmaßnahmen, ca. 63.000 Punkte gemäß der Bewertungsmethode der Arbeitshilfe Eingriffsbewertung des Landes NW). Näheres regelt der Städtebauliche Vertrag.

Regenwasserbewirtschaftung

Das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet ist nach geeigneter Vorreinigung über belebten Bodenschichten zu versickern, bzw. zeitlich begrenzt zurückzuhalten und mit einer maximalen Einleitungsmenge von 5 l/s (pro Hektar zu entwässernde Fläche) in den südlich angrenzenden Siefen einzuleiten [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 51a LWG NW].

2. Festsetzungen nach Landesrecht, Örtliche Bauvorschrift

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

Für die Dächer von Hauptbaukörpern sind ausschließlich Flachdächer und überwiegend flach geneigte Dächer (gebogene, abgerundete Dachflächen) mit einer Dachneigung von im Mittel höchstens 10° zulässig. Ausnahmsweise können bei bestehenden Gebäuden auch Sattel- und Walmdächer zugelassen werden.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Betrieb bzw. Betriebsteil können bis zu 2 Schilder oder Leuchtwerbbeanlagen von bis zu 5 m² Fläche je Werbeanlage in einem Abstand von mindestens 15 m von der Friedrich-Ebert-Str. zugelassen werden. Untergeordnete Hinweisschilder (Gebäudenummern, Organisationshinweise, etc.) sind davon ausgenommen. Fahnen, Werbemasten und Laser-Licht-Anlagen sind nicht zulässig.

An der Friedrich-Ebert-Straße kann eine Sammelwerbeanlage bis zu 4 m Höhe und 8 m² Ansichtsfläche am Gebietseingang errichtet werden.

Hinweise

1. Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlage Erker Mühle der GEW RheinEnergie AG Köln. Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 26.04.1993 ist zu beachten (Amtsblatt Nr. 20 für den Regierungsbezirk Köln, 17. Mai 1993).
2. Das Plangebiet ist erheblich durch Verkehrslärm von der Friedrich-Ebert-Straße und von der Bundesautobahn A4 vorbelastet.
3. Die Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst zur Verfügung stehenden Luftbilder hat im Umfeld des Plangebietes Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln ergeben. Bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten, o.ä.) wird eine Tiefensondierung empfohlen.
4. Das nördliche Plangebiet (GE1, GE2) wird von einer 110 KV Hochspannungsfreileitung der RWE Net AG gekreuzt. In einem Geländestreifen von 18,5 m beidseits der Mittelachse sind sämtliche Baumaßnahmen und Baumpflanzungen mit der RWE Net AG abzustimmen (Baubeschränkung, maximale Gebäudehöhe 227,50 m üNN).

Bei der Anordnung von Aufenthaltsräumen in einem 10 m breiten Streifen beidseits der Mittelachse sind die Anforderungen der 26. BImSchV vom 16.12.96 (BGBl. IS. 1966) zu beachten.
5. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath (Tel: 02206-80039) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
6. IFSP: Ermittlungsmethode und Berechnungsmodalitäten zur Kontingentierung des Gewerbelärms sind in der Anlage zur Begründung erläutert (siehe auch: Schalltechnische Untersuchung, Lit. 11).

Bebauungsplan Nr. 5582 Bockenberg 1 in Bergisch Gladbach-Moitzfeld

Textliche Festsetzungen