

Stadt Bergisch Gladbach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5538 Meisheide

Textliche Festsetzungen – Entwurf 24.09.07

I. Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und § 8 BauNVO

Gewerbegebiete

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind lediglich folgende Nutzungen zulässig:

- KFZ- Reparaturwerkstatt,
- KFZ- Handel.

Wohnnutzungen jeglicher Art (auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter) sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18 und 19 BauNVO

Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen Abluftkammine, Antennen, Solaranlagen, Werbeanlagen etc. können ausnahmsweise die festgesetzten Höhen um maximal 2,0 m überschreiten [§ 18 i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO].

Maßgebliche Bezugsfläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Grundfläche des eingeschränkten Gewerbegebietes (6.813 m²) [§ 19 Abs. 3 BauNVO].

Die zulässige Grundfläche GRZ = 0,4 darf durch Nebenanlagen (z.B. Rampen, Stützmauern, Entwässerungsanlagen, sonstige stadtechnische Anlagen, Garagen, Abstellräume, Container etc.) bzw. durch die privaten Verkehrsflächen (Stellplätze für PKW, Außenlagerflächen, Bewegungs- und Rangierflächen etc.) bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden [§ 19 Abs. 4 BauNVO].

1.3 Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den dafür festgesetzten Flächen (-St-) zulässig [§ 12 Abs. 6 BauNVO].

Die in der Planzeichnung mit -St- gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze) können innerhalb des Gewerbegebietes um max. 1 m in jede Richtung verschoben werden.

1.4 Bepflanzung und Naturschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

1.4.1 Allgemeines, Pflanzlisten

Bei Baum- und Gehölzpflanzungen im Zusammenhang mit Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubbäume und Laubgehölze nach Maßgabe der Gehölzlisten A.1, A.2 und B zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Liste A.1 (Heister, Pflanzqualität: zweimal verpflanzt, mit Ballen, h = 150 – 200 cm)
Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*)

Liste A.2 (Sträucher, Pflanzqualität : einmal verpflanzt, ohne Ballen, h = 60 – 100 cm)
Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Hasel (*Corylus avellana*), Eingriffiger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*).

Liste B (Obstgehölze, Pflanzqualität 7-9, ohne Ballen, Kronenansatz > 180 cm)
Äpfel: Baumanns Renette, Champagner Renette, Goldparmäne, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Ontarioapfel, Riesenboikenapfel, Rhein. Bohnapfel, Rhein. Krummstiel, Rhein. Winterrambur, Schöner aus Boskopp, Seidenhemdchen, Weißer Klarapfel, Zuccalmaglio Renette; Birnen: Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gräfin aus Paris, Pastorenbirne, Silbermotte; Steinobst: Schwarze Knorpelkirsche, Bühler Frühzwetsche, Hauszwetsche, Wangenheims Frühzwetsche; Wildobstarten: Holzapfel, Holzbirne, Vogelkirsche, Mispel.

1.4.2 Private Grünflächen

Private Grünfläche 1 - Sichtschutzpflanzung an der Nordgrenze des Betriebsgeländes
Entlang der nördlichen Grenze des Betriebsgeländes ist eine zweireihige Sichtschutzhecke mit Gehölzen der Listen A.1 und A.2 anzulegen (ein Gehölz pro 1,5 m²).

Private Grünfläche 2 – Obstwiese im Osten des Betriebsgeländes
Im Bereich der Böschung zum benachbarten Wohngebiet Meisheide ist eine Obstwiese (Extensive Grünlandansaat RRSM 7 + Kräuter) mit insgesamt 22 Obstbaumhochstämmen der Gehölzliste B anzulegen.

1.4.3 Begrünung der nicht überbauten Flächen innerhalb des Gewerbegebietes

Unbebaute Flächen innerhalb des Gewerbegebietes, die nicht für Nebenanlagen oder für befestigte Verkehrsflächen benötigt werden, sind als extensive Wiesenflächen (s.o.) mit einer lockeren Gehölzpflanzung anzulegen (Liste A.1 und A.2, eine Gehölz pro 2,5 m² Grundfläche).

1.4.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen

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. 14.500 Punkte gemäß der Bewertungsmethode des Landes NW). Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

1.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Bei den mit LPB IV und V gekennzeichneten Fassaden sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich IV und V gemäß DIN 4109 zu treffen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB].

Lärmpegelbereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärm- Pegel in dB(A)	Erforderlich R'wres der Außenbauteile in dB, bei Büroräumen
IV	66 bis 70	35
V	71 bis 75	40

1.6 Zufahrtsbereiche

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zur Erschließung des Betriebsgeländes mit KFZ steht ausschließlich der in der Planzeichnung festgesetzte Bereich an der Straße Meisheide zur Verfügung.

2. Festsetzungen nach Landesrecht, Örtliche Bauvorschrift

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und ausschließlich in einem 45 m breiten Streifen parallel zum westlichen Rand des Betriebsgeländes zulässig. Beim Einsatz von Leuchtwerbeanlagen ist durch geeignete Anordnung bzw. Abschirmung sicherzustellen, dass die Werbeanlagen nachts nicht aus östlicher Richtung wahrgenommen werden können.

Hinweise

1. Die Schalltechnische Untersuchung, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet wurde, beruht u.a. auf folgenden Annahmen, die im Rahmen der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen sind:

- die Arbeiten in der Werkstatt und in der Pflegehalle finden bei geschlossenen Türen statt,
- die erforderlichen haustechnischen Anlagen der Werkstatt (Lüftungsaggregate) werden an der nördlichen Fassade des Werkstattbereiches angeordnet,
- die Schallleistung der zu installierenden Lüftungsaggregate für die Werkstatt und für das Autohaus ist auf LWA = 77 dB(A) zu begrenzen,
- die Schallleistung für die zu installierende Klimaanlage auf dem Dach des Autohauses ist auf LWA = 75 dB(A) zu begrenzen.

Weitere Angaben zum Immissionsschutz sind der Schalltechnischen Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5538, ADU Cologne, Köln, August 2007 zu entnehmen.

2. Hinweise und Empfehlungen zur Versickerung von Niederschlagsabflüssen, zur Herstellung des Dammes (Parkplätze östlich des Gebäudes) und zur Gründung des Gebäudes sind dem Bodengutachten für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5538, Geologisches Büro Slach, Wipperfürth, Juli 2007 zu entnehmen.
3. Die Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst zur Verfügung stehenden Luftbilder hat im Plangebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben. Eine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln kann gleichwohl nicht gewährt werden. Bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten, o.ä.) wird eine Tiefendetektion empfohlen.
4. Das Plangebiet ist erheblich durch Verkehrslärm von der Friedrich-Ebert-Straße vorbelastet.
5. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath (Tel: 02206-9030-0, Fax: 02206-9030-22) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.