

Bebauungsplan Nr. 5342 „Vinzenz-Pallotti-Straße“ in Bergisch Gladbach

Textliche Festsetzungen

I. Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 8 und 11 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet

Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes [§ 1 Abs. 6 BauNVO, § 4 Abs. 3 BauNVO]

Gewerbegebiete

In den Gewerbegebieten GE*1 - GE*3 sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören [§ 1 Abs. 5 BauNVO, eingeschränktes Gewerbegebiet].

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten GE*1 – GE*3 Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig sind, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise folgenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen zuzuordnen ist:

Zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente

Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware), Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte, Elektrotechnische Geräte für den Haushalt einschließlich Wohnraumleuchten, feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente, Antiquitäten, Kinderwagen, Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmaterial, Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze, Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (ohne Einbaugeräte), Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse, Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel, Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte, abgepasste Teppiche und Läufer, Schnittblumen und -grün.

Ausnahmsweise können Handwerks- und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist [§ 1 Abs. 5 BauNVO].

In den Gewerbegebieten GE*1 - GE*3 sind Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig [§ 1 Abs. 5 BauNVO].

In den Gewerbegebieten GE*2 und GE*3 können Erweiterungen der vorhandenen Wohngebäude Overather Straße 63, 75, 75a und 75b (bis zu 50 m² Grundfläche je Haus), Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die baulichen Maßnahmen bzw. Änderungen mit dem Immissionsschutz in Einklang zu bringen sind [§ 1 Abs. 10 BauNVO].

Sondergebiet Schießstand

Im Sondergebiet ist ein 25 m langer, offener Kurzwaffenstand mit bis zu 8 Bahnen zulässig (Angaben zu den zugelassenen Waffen und zur Munition entsprechend der ordnungsbehördlichen Genehmigung).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen in den Gewerbegebieten

Oberer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Firsthöhe bei Gebäuden mit geneigten Dachflächen und die Oberkante der Dachhaut (ohne Dachbegrünung) bei 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].

1.3 Öffentliche Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die festgesetzten Höhen der Planstraße (z.B. HP 2 - Hauptpunkt 2 bei Stationierung 0+050,000, Höhe = 165,50 m ü NN) dürfen im Zuge der Ausbauplanung um bis zu 0,5 m über- bzw. unterschritten werden.

Hinweis: Beidseits der Planstraße und im Bereich der geplanten Verbreiterung der Vinzenz-Pallotti-Straße ist je nach Gestaltung der angrenzenden Freiflächen mit Böschungen zu rechnen.

1.4 Stellplätze und Garagen

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

Im Sondergebiet Schießstand sind Stellplätze und Garagen unzulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur in einer Entfernung von maximal 10,0 m von der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 mit dem GFL 3 zu belastenden Fläche. Oberirdische Stellplätze bzw. Garagen sind in der mit GFL 3 zu belastende Fläche selbst nicht zulässig, abgesehen von der mit -St- gekennzeichneten Fläche für Stellplätze.

1.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

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

Emissionskontingente

In den Teilflächen der einzelnen Baugebieten (GE*1 - GE*3, Sondergebiet) sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren Geräusche tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) bzw. nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) die folgenden Emissionskontingente überschreiten:

Baugebiet	Teilfläche (TF)	Flächengröße	Emissionskontingente L_{EK} in dB pro m^2 (Tag/Nacht)
GE*1	TF 1a	4.661 m^2	62/47
GE*1	TF 1b	3.367 m^2	62/48
GE*2	TF 2	3.918 m^2	59/44
GE*3	TF 3	6.580 m^2	58/44
SO	TF 4	1.553 m^2	67/42

Bezogen auf Immissionsorte, die sich im Sektor A befinden, erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um je 6 dB tags wie nachts.

Die schalltechnische Prüfung der Einhaltung erfolgt gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung, Dezember 2006).

Hinweis: Ermittlungsmethode und Berechnungsmodalitäten zur Kontingentierung des Gewerbelärms sind in der Anlage zur Begründung erläutert (siehe auch: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 5342).

Sondergebiet Schießstand

Die Anlage ist mit Schießlärm-Hängeabsorbieren auszurüsten (nach oben offene Abdeckung des Schießstandes). Zusätzlich sind Wandverkleidungen aus hochabsorbierenden und witterungsbeständigen Lärmschutzplatten nach Maßgabe der ordnungsbehördlichen Genehmigung vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Passiver Lärmschutz

Bei den mit LPB IV, V und VI gekennzeichneten Fassaden sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich IV, V und 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 III vorzusehen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB].

Lärmpegelbereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderlich R'_{wres} der Außenbauteile in dB	
		bei Wohnungen	bei Büroräumen
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

Ruheräume mit einem Außenlärmpegel von nachts > 45 dB(A) sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen zu versehen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB].

Hinweis: Ohne konkrete Planung kann nicht auf Schallschutzklassen für die Außenbauteile des Gebäudes geschlossen werden. Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren durch die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktion nach DIN 4109 zu führen, die Korrekturwerte der DIN 4109 sind zu berücksichtigen. Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Für die mit GFL bezeichneten Bereiche gilt:

GFL 1: Sicherung der heute vorhandenen Erschließung der Gemengelage Haus Bockenberg, des Schießstandes Weierhardt und der drei Wohnhäuser im Wald.

Die mit GFL 1 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger, einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie der Nutzungsberechtigten der Fl.St.Nr.

- 406, 414, 451, 452, 453 (Gemengelage Haus Bockenberg, Gemarkung Bensberg-Honschaft, Flur 5),
- 1597, 1585 (Schießstand Weierhardt, Gemarkung Bensberg-Honschaft, Flur 2),
- 46/14, 281, 282 (drei Häuser im Wald, Gemarkung Bensberg-Honschaft, Flur 5

zu belasten.

GFL 2: Sicherung der heute vorhandenen Erschließung der Gemengelage Haus Bockenberg, des Schießstandes Weierhardt und der drei Wohnhäuser im Wald.

Die mit GFL 2 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger, einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie der Nutzungsberechtigten der Fl.St.Nr.

- 406, 414, 451, 452 (Gemengelage Haus Bockenberg, Gemarkung Bensberg-Honschaft, Flur 5),
- 1597, 1585 (Schießstand Weierhardt, Gemarkung Bensberg-Honschaft, Flur 2),
- 46/14, 281, 282 (drei Häuser im Wald, Gemarkung Bensberg-Honschaft, Flur 5

zu belasten.

GFL 3: Sicherung der heute vorhandenen Erschließung der Wohnbebauung.

Die mit GFL 3 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger, einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie der Nutzungsberechtigten der Fl.St.Nr.

- 644, 785, 1361, 1550, 1555, 1556, 1557, 1558, 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 1564, 1565, 1566, 1567, 1568, 1569, 1570, 1579, 1580, 1818, 1819, 1906, 1907, 1908, 1911, 1919, 1920, 1921, 1925, 1926, 1927, 1939, 1940, 1941 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996 (Wohnbebauung, Gemarkung Bensberg-Honschaft, Flur 2),

zu belasten.

1.7 Bepflanzung und Naturschutz

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

1.7.1 Allgemeines, Pflanzlisten

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

Gehölzliste A (Pflanzqualitäten: Hochstamm StU 18-20, dreimal verpflanzt)

Buche (*Fagus sylvatica*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Espe (*Populus tremulus*)

Gehölzliste B (Pflanzqualitäten: Heckenpflanzen, zweimal verpflanzt)

Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*), Wasser-Schneeball (*Viburnum opulus*)

1.7.2 Grünflächen

Der vorhandene Gehölzbestand in den festgesetzten Grünflächen ÖG 1, ÖG 2 und PG 1 ist zu erhalten und nach Maßgabe der Gehölzliste A und B zu ergänzen. Bei einer Breite des Pflanzstreifens von mehr als 10 m sind alle lfd. 10 m ein Baum (Pflanzqualitäten: Hochstamm StU 18-20, 3 x v.) zu pflanzen.

Je angefangene 1,5 m² ist ein Strauch zu pflanzen (Pflanzqualität: Heckenpflanze, 2 x v.). Die einzelnen Arten sind gruppenweise zu pflanzen. Die Pflanzung soll in versetzten Reihen ausgeführt werden, so dass - soweit möglich - eine mindestens dreireihige Pflanzung entsteht. Ausfälle von Gehölzen sind durch entsprechende Arten aus obiger Liste zu ersetzen. Die Hecke ist extensiv zu pflegen. Ein Pflegeschnitt ist in der Zeit vom 1. März bis 30. September gemäß § 64 Landschaftsgesetz NW zum Schutze der Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten für Vögel und Kleinsäuger etc. nicht zulässig.

1.7.3 Waldfläche für Aufforstung

Es dürfen maximal 50 % der Fläche in 3 - 5 Gruppen unter Beachtung des bestehenden Waldmantels mit Gehölzen aus den Gehölzlisten A und B bepflanzt werden. Pro Gruppe sind 3 Bäume und mindestens 10 Sträucher vorzusehen.

In der Waldfläche für Aufforstung sind mindestens 2 Ansitzwarten für Greifvögel mit einer Höhe von mindestens 5 m zu errichten.

1.8.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden landschaftspflegerische Maßnahmen zur Schaffung von extensiven Grünlandflächen in Oberhombach (Frühlingsdorf) festgesetzt (Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, ca. 111.000 Punkte gemäß der Bewertungsmethode des Landes NW).

1.7.5 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].

2. Festsetzungen nach Landesrecht, Örtliche Bauvorschrift

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

Dächer von Hauptbaukörpern

In den Gewerbegebieten GE* 1 – GE* 3 sind für die Dächer von Hauptbaukörpern ausschließlich Flachdächer und überwiegend flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von im Mittel höchstens 10° zulässig. Ausnahmsweise können bei bestehenden Gebäuden auch Sattel- und Walmdächer zugelassen werden.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Betrieb bzw. Betriebsteil können bis zu 2 Schilder oder Leuchtwerbeanlagen von bis zu 5 m² Fläche je Werbeanlage in einem Abstand von mindestens 25 m von der Vinzenz-Pallotti-Straße zugelassen werden. Untergeordnete Hinweisschilder (Gebäudenummern, Organisationshinweise, etc.) sind davon ausgenommen. Fahnen, Werbemasten und Laser-Licht-Anlagen sind nicht zulässig.

Kennzeichnung

1. Altlastenverdachtsfläche

Der als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnete Teilbereich des Bebauungsplanes ist als Altlastfläche Nr. 117 „Grube Huberhöhe“ registriert. Es handelt sich um eine ehemalige Bergbauhalde, deren Materialien auch an der Oberfläche erhöhte Schwermetallgehalte aufweist. Zur unbedenklichen Nutzung der Fläche als Wohngrundstücke sind Gefährdungen durch diese Bodenbelastungen auszuschließen.

Es gelten daher im Rahmen von Bauvorhaben im gekennzeichneten Bereich nachfolgende Maßnahmen:

- Anfallende Aushubmaterialien, insbesondere die nach GEOS-Gutachten vom 20.06.1995 kontaminierten Materialien sowie bei Auffälligkeiten, sind abfallwirtschaftlich zu beurteilen und gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vorrangig zu verwerten bzw. ordnungsgemäß auf/ in einer dafür zugelassenen Entsorgungseinrichtung zu entsorgen. Entsprechende Nachweise sind dem Landrat des Rheinisch-Bergischen Kreises – Untere Abfallwirtschaftsbehörde – unaufgefordert einzureichen.
- Nach Abschluss der Bauarbeiten sind die nicht versiegelten Außenbereiche mit schadstofffreiem Kulturbodenmaterial in einer Stärke von mindestens 0,50 m zu übererden (Bodenaustausch oder –auftrag). Zwischen belastetem Untergrund und neu einzubauenden Boden ist als Grabsperre bzw. optische Grenze flächendeckend ein Geogitter einzubauen. Nachweise über die Schadstofffreiheit des einzubauenden Materials in Form von Analytikdaten (Schwermetalle Blei, Zink, Cadmium, Kupfer, Quecksilber und Arsen als Feststoffgehalte gem. DIN 38414 S 7) sind der Stadt Bergisch Gladbach – Fachbereich Umwelt und Technik/ Umweltschutz – vor dem Einbau unaufgefordert einzureichen. Der Einbau des schadstofffreien Bodens ist durch den Architekten/ Bauleiter sicherzustellen.

- Bei den Bauarbeiten ist durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass eine Verschleppung oder Verwehung von belastetem Bodenmaterial zwingend vermieden wird.
- Für bereits erfolgte Außensanierungen im Rahmen früherer Bauvorhaben ist bei neuen Bautätigkeiten mit Aushub eine Vermischung des aufgetragenen schadstofffreien Bodens mit dem unterlagernden Boden zwingend zu vermeiden. Die Materialien sind separat zu lagern und in entsprechender Reihenfolge wieder einzubauen. Ebenso ist das verlegte Geogitter bei Wiederverfüllen von Aushubgruben ordnungsgemäß wieder einzubauen.

Hinweise

1. Wasserschutzzone
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. Verkehrslärm
Das Plangebiet ist erheblich durch Verkehrslärm von der Friedrich-Ebert-Straße, Overrather Straße und von der Bundesautobahn A4 vorbelastet.
3. Schießlärm
Das Plangebiet ist erheblich durch Schießlärm der Schießstände Weierhardt und Jan Wellem vorbelastet.
4. Kampfmittel
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.
5. Archäologische Bodenfunde
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. Bodenbelastungen Sondergebiet Schießstand
Für die als Sondergebiet Schießstand festgesetzte Fläche sind aufgrund der Nutzung Bodenbelastungen in Form erhöhter Schwermetalle (z.B. Blei, Arsen) im oberflächennahen Bereichen zu vermuten. Sollten im Rahmen künftiger Änderungen der Festsetzungen andere Nutzungen vorgesehen werden, ergibt sich daraus der Bedarf einer Untersuchung des Bereiches gemäß BBodSchV.
7. Planstraße
Dem Bebauungsplan liegt ein Verkehrsentwurf der Planstraße vom Ingenieurbüro Dobelmann + Kroke GmbH mit Datum vom 03.01.2008 zu Grunde.