

Bebauungsplan Nr. 5580 der Stadt Bergisch Gladbach - Bockenberg Haus 4 –

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Im Gewerbegebiet

- sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 5 BauNVO, eingeschränktes Gewerbegebiet)
- 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).

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). Untergeordnete Gebäudeteile wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen (Lüftung, Antennen, Solaranlagen) etc. können ausnahmsweise die festgesetzten Höhen um maximal 3,50 m überschreiten (§ 18 i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Dachüberstände, Putz- und Rettungsbalkone sowie Sonnenschutzeinrichtungen dürfen bis zu 1,50 m über die festgesetzten Baugrenzen vortreten. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Haustechnische Einrichtungen sowie sonstige untergeordnete Gebäudeteile wie zum Beispiel Überdachungen und Einhausungen dürfen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 5 % der Grundfläche des jeweiligen Hauptbaukörpers um bis zu 1,50 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 darüber hinaus auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sie sind dabei jedoch innerhalb der nach § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen unzulässig.

1.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 1 Abs. 4 BauGB

Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren abgestrahlte immissionswirksame Schallleistung (IFSP je Quadratmeter in dB(A)) tags 42 dB(A) sowie nachts 36 dB(A) überschreitet.

Bei allen Fassaden sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 zu treffen.

Der maßgebliche Außenlärmpegel beträgt 66- 70 dB(A).

Das resultierende Schalldämmmaß $R'w$ der Fassaden muss mindestens betragen:

- Bei Wohnungen 40 dB
- Bei sonstigen Aufenthaltsräumen 35 dB.

1.6 Bepflanzung und Naturschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- a) Offene Feuerstätten sowie Kamine von Öfen, bei denen mit Funkenflug zu rechnen ist, sind in einem Abstand von 35 zu den angrenzenden Waldflächen nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- b) Das anfallende Niederschlagswasser ist nach geeigneter Vorreinigung über belebte Bodenschichten zu versickern, bzw. zeitlich begrenzt zurück zu halten und mit einer maximalen Einleitmenge von 2,85 Liter/ Sekunde den südlich angrenzenden Siefen einzuleiten (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 51a LWG NRW).
- c) Dächer von Hauptbaukörpern sind oberhalb des untersten Vollgeschosses mit mindestens 35 % Grünanteil extensiv zu begrünen. Dächer von unterirdischen Lager- und Produktionsebenen sind mit mindestens 20 % Grünanteil extensiv zu begrünen. 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 überbaut werden, mit mindesten 0,6 m Bodensubstrat im Mittel zu überdecken.

2. Festsetzungen nach Landesrecht: Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

2.1 Dachformen und Dachneigung

Für die Dächer der Hauptbaukörper sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad zulässig. Ausnahmsweise können bei An- und Umbauten an bestehenden Gebäuden, die Sattel- oder Walmdächer aufweisen, auch diese Dachformen zugelassen werden.

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Betrieb oder Betriebsteil können bis zu zwei Schilder oder Leuchtwerbeanlagen von bis zu 5 m² Fläche je Werbeanlage zugelassen werden. Untergeordnete Hinweisschilder wie zum

Beispiel Gebäudenummern, Organisationshinweis und Ähnliches sind davon ausgenommen. Fahnen, Werbemasten und Laserlichtanlagen sind nicht zulässig.

Hinweise

1. Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Erker Mühle der GEW RheinEnergie AG Köln. Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 26.04.1993, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 20 für den Regierungsbezirk Köln vom 17. Mai 1993, ist zu beachten.
2. Das Plangebiet ist erheblich durch Verkehrslärm von der Friedrich-Ebert-Straße und der Bundesautobahn A 4 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. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Bergisch Gladbach 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.
5. Hinweise zu den textlichen Festsetzungen in Bezug auf den Gewerbelärm

Zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren oder immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren in Bezug auf die schutzwürdige Bebauung Lärmimmissionsprognosen wie folgt durchzuführen:

- a) Ermittlung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile: Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile der betreffenden Betriebsfläche aus den festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen A- Schalleistungspegeln (IFSP) mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN/ISO 9613 – 2 (1999). Meteorologische Korrektur $C_{met} = 0$ dB, Faktor für die Bodendämpfung $G = 0,5$. Sonstige Abschirmung / Reflektion durch andere Objekte und Hindernisse auf dem Ausbreitungsweg wird nicht berücksichtigt. Die Immissionshöhe ist bei vorhandenen Gebäuden entsprechend der tatsächlichen Gebäudehöhe (ungünstigstes Geschoss), bei unbebautem Gelände zu $h = 5,0$ m zu wählen.
 - b) Betriebsbezogene Lärmimmissionsprognose: Die Prognose ist auf der Grundlage der TA Lärm in Verbindung mit der DIN/ISO 9613 – 2 (1999) und der VDI 2571 durchzuführen, mit dem Ziel, die unter a) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile einzuhalten bzw. zu unterschreiten.
6. Passiver Schallschutz, DIN 4109:

Die DIN 4109 wird mit der Begründung des Bebauungsplanes im Fachbereich 6 – Stadtplanung - der Stadt Bergisch Gladbach während der Dienststunden zur Einsichtnahme bereit gehalten.