TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan Nr. 5258 – Marktgalerie Bensberg Teil 1 –
der Stadt Bergisch Gladbach

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Kerngebiet MK 1, MK 2 und MK 3 (§ 7 BauNVO)

Ausschluss von Nutzungsarten in den Kerngebieten MK1, MK2, MK3
Ergänzend zum rechtsverbindlichen BP Nr. 5 zur Ordnung der gewerblichen Nutzung im Bereich Geschäftszentrum Bensberg wird gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO für die Kerngebiete MK 1 – MK 3 festgesetzt, dass folgende Nutzungen nicht zulässig sind:

- Diskotheken
- Bordelle und bordellartige Einrichtungen
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen

Nachrichtliche Übernahme aus dem BP 5,0 zur Ordnung der gewerblichen Nutzung im Bereich Geschäftszentrum Bensberg:
Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und/oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen, Spielcasinos) ist.
- Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind.
- Einzelhandelsbetriebe, in denen neben dem Verkauf von Sexartikeln (Sexshops) Filme vorgeführt werden, wenn der Umsatz durch Filmvorführungen mehr als 50% des Gesamtumsatzes beträgt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Vertikale Gliederung im MK 1
Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass auf den Geschossebenen zwischen 170,0 m und 176,0 m über NHN ausschließlich Stellplätze, ihre zugehörige Nebeneinrichtungen und den Handelsnutzungen dienende untergeordnete Nebeneinrichtung wie Anlieferung, Müll-Lagerflächen, Sozialräume usw. zulässig sind.

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass auf den Geschossebenen oberhalb 176,0 m über NHN ausschließlich gewerblich betriebene Büronutzungen und -anlagen, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Wohnungen zulässig sind.

Vertikale Gliederung im MK 2
Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 Nr. 1 und § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen allgemein zulässig sind.

1.2 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und

– Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

1.3 Dachaufbauten

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im **MK** die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen über NHN durch technische Dachaufbauten, wie z. B. Fahrstuhlüberfahrten, Lüftungsanlagen, Antennen oder Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 2,0 m überschreiten dürfen, wenn die Überschreitung auf weniger als 20 % der Grundrissfläche erfolgt. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenwand des jeweils obersten Geschosses zurücktreten.

Bei begehbaren Flachdächern darf die Sicherheitsbrüstung die festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 1,10 m überschreiten.

2 Schallschutzmaßnahmen

2.1 Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB i.V.m. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind zum Schutz gegen Außenlärm für Außenbauteile von Gebäuden innerhalb der vorstehend benannten Lärmpegelbereiche entsprechend des Abschnittes 5 der DIN 4109 die in der nachfolgenden Tabelle angeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches [1])
		Erforderliche R'w,res der Außenbauteile in dB	
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
[1]) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.			

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.

2.2 Fensterunabhängige Belüftung

Alle Schlafräume im Plangebiet sind mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem zu versehen.

3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB wird für das **MK 1** festgesetzt, dass Zufahrten für Stellplätze und Anlieferverkehr ausschließlich in dem mit Einfahrt- und Ausfahrtbereich festgesetzten Bereich zulässig sind.

4 Dachbegrünung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass im **MK 1** mindestens 20 % der Dachflächen extensiv zu begrünen sind. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.

B HINWEISE

1 Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetztes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.

2. Im Plangebiet verläuft eine Schichtgrenze von den Bensberg-Schichten und Oberes Siegen (Sand- und Tonsteine des Devon). Im Bereich von Gesteinswechseln ist oft mit Auflockerun-

gen des Gebirgsverbandes zu rechnen, was bei geplanten Gründungen im Felsuntergrund zu prüfen und zu berücksichtigen ist.

3. Das Plangebiet liegt im archäologischen Fundgebiet von Siedlungsplätzen aus Mittelalter und Neuzeit. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen sind archäologische Prospektionen durch das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland notwendig. Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutz – Gesetz DSchG NW wird hingewiesen.
4. Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) besteht keine Pflicht zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Das anfallende Niederschlagswasser muss in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.
5. Die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes, der Bundes-Bodenschutzverordnung und Altlastenverordnung und des Landesbodenschutzgesetzes NRW sind zu beachten.
6. DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie liegend mit dem Urkundsplan zur Einsichtsnahme bereit.