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)

1.1.1 Ausschluss von Nutzungsarten im MK 1, MK 2, MK 3

Nachrichtliche Übernahme aus dem BP 5 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.

Ergänzend zum BP 5 sind **im MK 1 – MK 3** gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO
- Diskotheken
- Bordelle und bordellartige Einrichtungen
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen

nicht zulässig:

Im MK 1 – MK 3 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 7 Abs. 3 BauNVO
- Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen
- Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 fallen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

1.1.2 Vertikale Gliederung im MK 1, MK 2 (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Im MK 1 und MK 2 sind **im EG und 1. OG**
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 sowie
- sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7

nicht zulässig.

Im MK 1 sind **im 2. OG und 3. OG** (zwischen 170,0 m und 175,5 m über NHN) gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO ausschließlich
- Stellplätze und ihre zugehörige Nebeneinrichtungen sowie
- den Handelsnutzungen dienende untergeordnete Nebeneinrichtung wie Anlieferung, Müll-Lagerflächen, Sozialräume usw.

zulässig.

Im MK 1 sind **im 4. OG** (oberhalb 175,5 m über NHN) gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO ausschließlich
- gewerblich betriebene Büronutzungen und -anlagen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie
- Wohnungen

zulässig.

Im MK 2 sind **im 2. OG** (oberhalb 170,0 m über NHN) gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO ausschließlich
- gewerblich betriebene Büronutzungen und -anlagen,

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- Wohnungen

zulässig.

1.2 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

Im MI sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen des § 6 Abs. 2 BauNVO

- 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.

nicht zulässig.

Im MI ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässige Nutzung des § 6 Abs. 3 BauNVO

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb von überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen.

nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen und maximale Höhen über NHN ausreichend bestimmt.

2.1 Garagengeschosse

Im MK 1 und MK 2 bleiben gemäß § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

In allen Baugebieten ist der obere Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO bei Gebäuden

- mit geneigten Dachflächen die Firsthöhe
- mit Flachdach die Oberkante der Dachhaut (ohne Dachbegrünung).

Innerhalb der im MK 1 für Technik reservierten Fläche ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe von 181,0 m über NHN ausschließlich für Solaranlagen zulässig, wenn sie zum Markt mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Technikeinhausung zurücktreten und wenn sie die Sicht aus der Schloßstraße auf das Rathausensemble nicht beeinträchtigen.

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

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

a abweichende Bauweise

Gebäude sind ohne die ansonsten nach Bauordnung NW erforderlichen Grenzabstände zu errichten. Die Bauweise ist durch Baulinien und Baugrenzen ausreichend bestimmt.

4 Ein- und Ausfahrtsbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11BauGB)

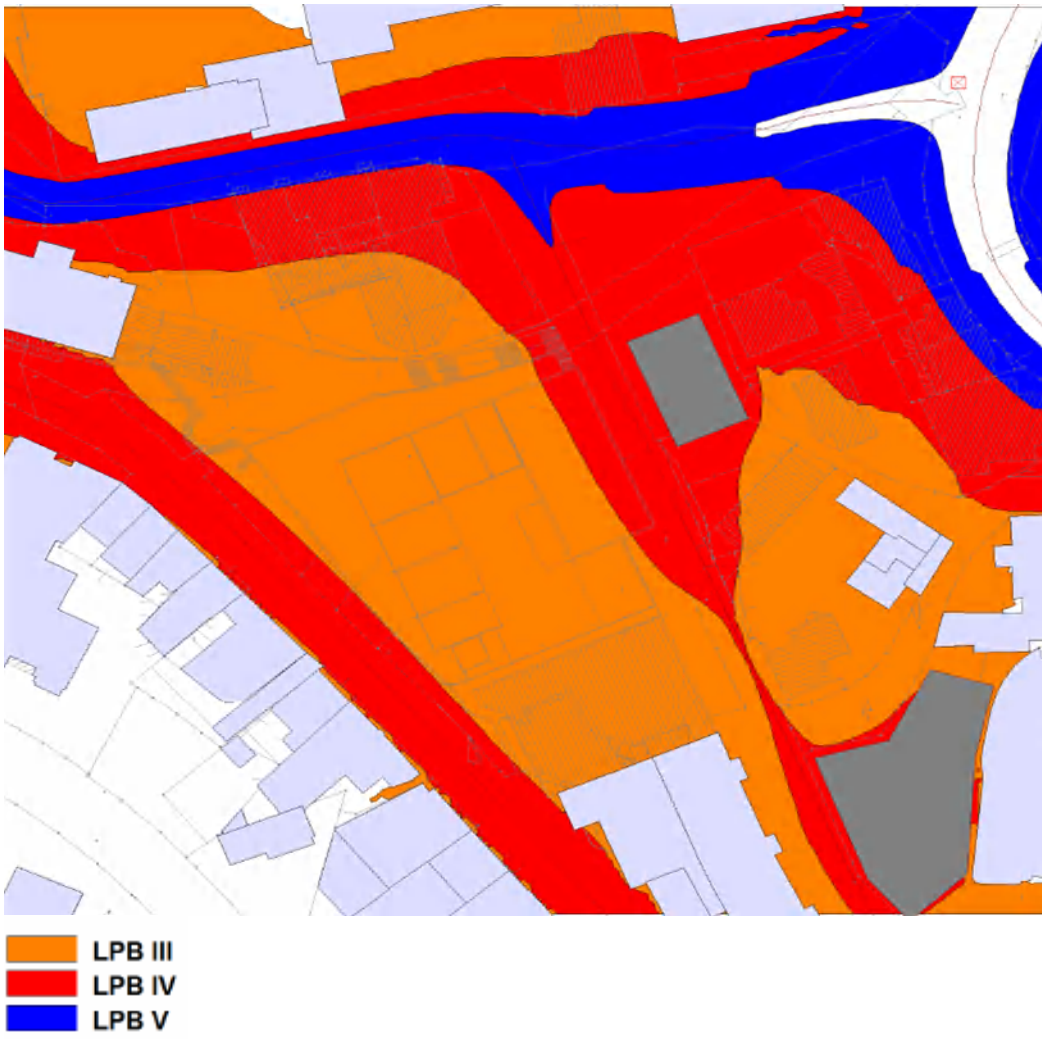
Im MK 1 und MK 2 sind Zufahrten für Stellplätze und Anlieferverkehr ausschließlich in dem mit „Einfahrt- und Ausfahrtbereich“ festgesetzten Bereich zulässig

5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB) und öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zeckbestimmung und innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Nebenanlagen die ihrer Nutzung und Funktion zuzuordnen sind, insbesondere Toilettenanlagen, Sitzbänke, Brunnen und Pavillons allgemein zulässig.

6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereiche



6.1 Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Gemäß VV Bauordnung (BauO) NRW § 18 Abs. 2 i.V.m. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind zum Schutz gegen Außenlärm für Außenbauteile von **Gebäuden innerhalb der nachfolgend dargestellten Lärmpegelbereiche** entsprechend des Abschnittes 5 der DIN 4109 die in der nachfolgenden Tabelle angeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	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.

6.2 Fensterunabhängige Belüftung

Alle Schlafräume mit einem Außenlärmpegel von nachts >45 dB(A) sind mit fensterunabhängigen Lüftungssystemen oder gleichwertigen Maßnahmen zu versehen.

6.3 Haustechnische Anlagen (in Verbindung mit § 86 BauO NW)

Innerhalb der im MK 1 mit Technik bezeichneten Fläche sind alle haustechnischen Aufbauten gebündelt unterzubringen und einzuhausen.

6.4 Nachweise im Baugenehmigungsverfahren

Gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, 26.08.1998) ist die Einhaltung der Geräuschemissionen hervorgerufen durch Emittenten der Betriebsstätten (Marktgalerie, Parkhaus, Gastronomie etc) im Baugenehmigungsverfahren, an den ungünstigsten Immissionsorten nachzuweisen, insbesondere für

- den Betrieb von Garagengeschossen und offenen Stellplätzen und deren Ein- und Ausfahrtsbereiche (Tag und Nacht),
- nicht eingehauste Haustechnik wie z.B. Klima und Lüftung und bei
- Nutzungen mit erfahrungsgemäß hohen Emissionen wie z.B. Gastronomie mit Außenflächen nach 22 Uhr
- unmittelbar nebeneinander liegende Nutzungen mit unterschiedlicher Emissionsempfindlichkeit innerhalb einer Nutzungseinheit, z.B. Wohnen und Gewerbe.

7 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW)

Im MK 1 wird festgesetzt, dass mindestens 20 % der Dachflächen extensiv zu begrünen sind. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.

B HINWEISE

1. Die Inhalte der **durch den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- überlagerten Teile** der Bebauungspläne Nr. 51/1 und Nr. 5253 werden mit seiner Rechtskraft aufgehoben.

2. **Das Plangebiet** ist erheblich durch Verkehrslärm von der Kadettenstraße und Fluglärm vorbelastet.

3. **Im Plangebiet** verläuft eine Schichtgrenze von den Bensberg-Schichten und Oberes Siegen (Sand- und Tonsteine des Devon). Im Bereich von Gesteinswechseln ist oft mit Auflockerungen des Gebirgsverbandes zu rechnen, was bei geplanten Gründungen im Felsuntergrund zu prüfen und zu berücksichtigen ist.

4. **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.

5. **Im Plangebiet** besteht gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) keine Pflicht zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Das anfallende Niederschlagswasser muss in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

6. Die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes, der Bundes-Bodenschutzverordnung und Altlastenverordnung und des Landesbodenschutzgesetzes NRW sind zu beachten.

7. 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.