

Textliche Festsetzungen

BP Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1

Stand Offenlage

A Textliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet

(§ 1 Abs. 6 BauNVO, § 4 Abs. 3 BauNVO)

Die im allgemeinen Wohngebiet WA ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Gewerbegebiete

(§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO)

In den Gewerbegebieten GE* 1 und GE* 2 sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In den Gewerbegebieten GE* 1 und GE* 2 sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Verkaufsstellen, die in einem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit Handwerks-, Dienstleistungs- und Produktionsbetrieben stehen und baulich untergeordnet sind.

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

1.3 Sondergebiet Schießstand

(§ 11 BauNVO)

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).

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

Höhe baulicher Anlagen in den Gewerbegebieten

(§§ 16, 18 BauNVO)

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.

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.

3 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

3.1 Im Sondergebiet Schießstand sind Stellplätze und Garagen unzulässig.

- 3.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 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 BauGB mit dem GFL zu belastenden Fläche. Oberirdische Stellplätze bzw. Garagen sind in der mit GFL zu belastenden Fläche selbst nicht zulässig, abgesehen von der mit -St- gekennzeichneten Fläche für Stellplätze.

4 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 NHN) dürfen im Zuge der Ausbauplanung um bis zu 0,5 m über- bzw. unterschritten werden.

5 Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

5.1 Wald

Die als Wald gekennzeichnete Fläche ist im heutigen Zustand zu erhalten. Eine ordnungsgemäße forstwirtschaftliche Nutzung ist weiterhin zulässig.

5.2 Waldrandzone

In den als Waldrandzonen gekennzeichneten Flächen sind vorhandene Bäume bei Konflikten zu entnehmen.

Innerhalb der Flächen ist ein Anteil von 90 % Sträuchern (vorhandene Sträucher und Sträucher der Gehölzliste B (s. unter Punkt 6.2)) und 10 % einzelner Bäume (vorhandene Bäume und aus der Gehölzliste A (s. unter Punkt 6.2)) anzustreben.

- 5.3 Hinweis: Zum Schutz des Waldes und um der Waldbrandgefahr entgegen zu wirken, sollte auf offene Feuerstätten, Kamine von kohle- und holzbefeuerten Öfen, bei denen mit Funkenflug zu rechnen ist, Grillgeräte sowie auf das Lagern von leichtentzündlichen Stoffen im gesamten Plangebiet verzichtet werden.

6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 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. Es sind mindestens 2 Ansitzwarten für Greifvögel mit einer Höhe von mind. 5 m zu errichten.

6.2 Öffentliche und private Grünflächen (ÖG 1, ÖG 2 und PG 1)

Der vorhandene Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten und durch Neupflanzungen nach den Gehölzlisten A und B zu ergänzen.

Bei einer Breite des Pflanzstreifens von mehr als 10 m sind alle lfd. 10 m ein Baum zu pflanzen. Je angefangene 1,5 m² ist ein Strauch zu pflanzen. 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 den Gehölzlisten A und B 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.

Gehölzliste A (Bäume) : (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 (Sträucher): (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*)

7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit GFL 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 Bensberghonschaft, Flur 2),

zu belasten.

8 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

8.1 Emissionskontingente (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 Bau NVO)

In den Teilflächen TF 1 a, TF 1b, TF 2 und TF 3 sind ausschließlich Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

	Teilfläche	Flächengröße in m ²	Emissionskontingente L _{EK} in dB	
			tags	nachts
GE* 1	TF 1a	4630	62	47
GE* 1	TF 1b	3393	62	48
GE* 2	TF 2	3925	60	45
SO	TF 3	1570	67	42

In den Nebenbestimmungen der künftigen Baugenehmigungen ist durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen die Einhaltung der Kontingentierung nachzuweisen.

Hinweis: Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5 (Geräuschkontingentierung vom Dezember 2006).

8.2 Sondergebiet Schießstand

Die Anlage ist mit Schießlärm-Hängeabsorbern auszurüsten (nach oben offene Abdeckung des Schießstandes). Zusätzlich sind Wandverkleidungen aus hochabsorbierenden und witterungsbeständigen Lärmschutzplatten nach Maßgabe der ordnungsbehördlichen Genehmigung vorzusehen.

8.3 Lärmpegelbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen die in nachfolgender Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - Abschnitt 5 in allen Baugebieten einzuhalten.

s. Abb. 1 (Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109)

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
VI	76 bis 80	50	45

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.
2) Ausnahmen von den o.g. Festsetzungen 8.3 sind zulässig, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Alle Schlafräume im Plangebiet sind mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem zu versehen

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.

9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Beidseits der Planstraße und im Bereich der geplanten Wendeanlage werden unter Zugrundelegung des derzeitigen Geländenniveaus Böschungen/ Stützmauern auf den jeweiligen Gewerbegrundstücken zur Straße hin erforderlich. Eine Abweichung/ Verschiebung von den im Bebauungsplan gekennzeichneten Böschungen ist zulässig, soweit dies die Terrassierung der jeweiligen Grundstücke erfordert.

10 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Ausgleichsmaßnahmen:

- Erhalt und Ergänzung des Gehölzbestandes in den Grünflächen ÖG 1, ÖG 2 und PG 1, (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) (Aufwertung um 2005 Ökopunkte)
- Erhalt und Aufforstung des Waldes (Fläche für Aufforstung / Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) (Aufwertung um 2522 Ökopunkte)
- Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zur Schaffung von extensiven Grünlandflächen auf den externen Flächen des Ausgleichsgebietes Oberhombach (Gemarkung Herkenrath, Flur 2, Flurstücke Nr. 49, Nr. 50, Nr. 53, Nr. 57, Nr. 892; Gemarkung Herkenrath, Flur 1, Nr. 22/1, Nr. 23/1) (Aufwertung um 92754 Ökopunkte gem. der Bewertungsmethode des Landes NW)

sind gem. § 9 Abs. 1a BauGB den im Übersichtsplan 'Darstellung der Eingriffsflächen' als Eingriffsflächen

- PB 1 - PB 2 (private Baugrundstücke) zu 83 %,
- E 1 und E 2 (Erschließungsanlagen) zu 2 % und
- E 3 und E 4 (Erschließungsanlagen) zu 15 %

zugeordnet.

s. Abb. 2 (Darstellung der Eingriffsflächen)

11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 Abs. 4 BauO NW) Gestaltung baulicher Anlagen

11.1 Dächer von Hauptbaukörpern

In den Gewerbegebieten GE* 1 und GE* 2 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.

11.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Betrieb bzw. Betriebsteil können bis zu 2 Schilder oder Leuchtwerbbeanlagen 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. Beim Einsatz von Leuchtwerbbeanlagen ist durch geeignete Anordnung bzw. Abschirmung sicherzustellen, dass die Werbeanlagen nachts nicht aus westlicher Richtung (aus Richtung der Vinzenz-Pallotti-Straße) wahrgenommen werden können.

11.3 Fassaden

Im Gewerbegebiet GE* 1 und GE* 2 wird das Farbspektrum der Fassaden begrenzt. Zulässig sind nur helle Farben (weiß, grau, silber, beige, pastell). Fassaden oder Fassadenabschnitte von mehr als 40 m Länge und gleicher Höhe müssen gegliedert werden. Als Mittel der Gliederung sind anzuwenden:

- Strukturierung der Fläche durch Pfeiler
- Teilung der Fläche durch optische Einschnitte
- Profilierung der Trauflinie
- Fensterbänder

Nicht zulässig sind Gliederungen durch Farb- oder Materialwechsel von Flächen, die in einer Ebene liegen.

B Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

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 Grab Sperre 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.

C Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Erker Mühle. Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 26.04.1993 ist zu beachten (Amtsblatt Nr. 20 für den Regierungsbezirk Köln, 17. Mai 1993).

2 Landschaftsplan Südkreis

Der Landschaftsplan Südkreis setzt für große Teile der in diesem Bebauungsplan festgesetzten Waldflächen Landschaftsschutz fest. Weiterhin befindet sich ein Amphibienteich

(siehe Planzeichnung) als geschützter Landschaftsbestandteil innerhalb der festgesetzten Waldflächen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten gemäß § 29 LG NRW widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft.

D Hinweise

1. Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet ist erheblich durch Verkehrslärm von der Friedrich-Ebert-Straße, Overrather Straße und von der Bundesautobahn A4 vorbelastet.

2. Schießlärm

Das Plangebiet ist erheblich durch Schießlärm der Schießstände Weierhardt vorbelastet.

3. 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. Es wird empfohlen vor Baubeginn Kontakt mit dem Kampfmittelräumdienst in der Bezirksregierung Düsseldorf aufzunehmen. Die Kontaktdaten sind bei der Stadt Bergisch Gladbach, Abteilung Stadtplanung zu erfragen.

4. 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.

5. 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.

6. Planstraße

Dem Bebauungsplan liegt ein Verkehrsentwurf der Planstraße vom Ingenieurbüro Dobelmann + Kroke GmbH mit Datum vom 03.01.2008 sowie überarbeitet/ geändert vom 06.06.2013 zu Grunde.

7. Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland in der Zone 0, Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Untergrund).

8. DIN Normen

Alle in dieser Satzung aufgeführten DIN Normen liegen mit dem Urkundsplan zur Einsichtnahme bereit.