



TEXTEIL
BP Nr. 2129 – Am Kalkofen –
Stand Satzung

A Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Urbane Gebiet (MU) wird gem. § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauVO nach der Art der zulässigen Nutzung wie folgt gegliedert:

1.1 Urbanes Gebiet 1 (MU1)
In dem als MU1 gekennzeichneten Teil des Baugbietes sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO sind die nach § 6a Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig.

1.2 Urbanes Gebiet 2 (MU2)
In dem als MU2 gekennzeichneten Teil des Baugbietes sind die gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauVO zulässigen Nutzungen (Wohngebäude) sowie Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO sind die nach § 6a Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig.

2 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Gemäß § 21a Abs. 1 BauVO sind Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

3 Überbaubare Grundstücksflächen
Gemäß § 23 Abs. 1 BauVO werden Baugrenzen festgesetzt, die gemäß § 23 Abs. 3 BauVO durch Balkone max. 1,0 m auf insgesamt höchstens 1/3 der jeweiligen Länge der Baugrenze und Vordächer max. 1,5 m überschritten werden dürfen.

4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze und Garagen nur als Tiefgarage zulässig (s. auch Punkt 11 „Tiefgaragen und Kellerräume“). Außenhalb der gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

5 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen (PG 1 + PG 2 + PG 3) sind bodenverfestigende Maßnahmen wie gebundene Tragschichten, Asphaltbeläge und Fugenverriegelung unzulässig.

Auf der mit PG1 gekennzeichneten Fläche sind mind. 7 heimische, standortgerechte Bäume sowie heimische, standortgerechte Sträucher (pro 100 m² Pflanzfläche mind. 10 Stück) aus der Liste der zu verwendenden Pflanzarten zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume/Sträucher sind in einer Mindestgröße von 2,0 m x 2,0 m anzulegen, gärtnerisch zu bepflanzen und für Überfahren oder Begehen zu schützen. Durch entsprechende Pflege sind die Bäume dauerhaft zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Befestigte Aufenthalts- und Wegflächen sind wasserdruckschlüssig herzustellen. Das Anlegen eines Spielplatzes ist zulässig.

Pflanzliste PG 1

- Bäume: Solitär, Hochstamm 4 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 20 - 25 cm:
 - Acer campestre (Feldahorn)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Crataegus laevigata (Zweigflügeliger Weißdorn)
 - Prunus avium (Vogelkirsche)
 - Sorbus aria (Mehlbirne)
 - Sorbus aucuparia (Gemeine Eberesche)
- Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe/Breite 60 - 100 - 150 cm, Mindestabstand 1,50 m:
 - Corylus avellana (Hase)
 - Crataegus monogyna (Weißdorn)
 - Prunus spinosa (Schlehe)
 - Eucornium europaeum (Pflaferhütchen)
 - Cornus sanguinea (Horttriegel)
 - Rosa canina (Hundsrose)
 - Viburnum opulus (Wasserschneeball)

6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die in Plan gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M1-M2-M3) werden als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Maßnahmenflächen M1 und M2
Die mit M1 und M2 gekennzeichneten Flächen sind als Gehölzbiotope zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ein detaillierter Pflegeplan ist vor Beginn der Maßnahmen zu erstellen und mit dem Fachbereich Umwelt und Technik der Stadt Bergisch Gladbach abzusprechen. Die vorhandenen Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation sind dauerhaft zu erhalten. Die vorhandene Mauer aus Kalksteinen im Nord-Westen des Hanggeländes ist zu erhalten bzw. wiederherzustellen soweit technisch möglich und entlang des Weges parallel zur geplanten Bebauung zu ergänzen. Diese Kalksteinmauer ist aus Kalksteinen mit offenen Fugen auszubilden.

Maßnahmenfläche M3
Die mit M3 gekennzeichnete Fläche ist als Gehölz- / Gehölzstruktur aus heimischen standortgerechten Arten anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweis:
Die Ausgleichsmaßnahmen M1-M2-M3 sowie deren Umsetzung werden in dem Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan detailliert geregelt.

7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die zeichnerisch mit der Bezeichnung GFL1 und GFL2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten Flächen sind mit Gehwegen zugunsten der Allgemeinheit und mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger sowie Fahrrechten für Anlieger und die Stadt belastet.

8 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit LPB I-IV gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß (R_{w,ref}) für den Lärmpegelbereich II gemäß Tabelle 7 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1, Ausgabe Januar 2018 zu errichten. Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß R_{w,ref} mindestens 35 dB und für Büroräume mindestens 30 dB betragen. Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schalldämmfähigen Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit LPB IV gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß (R_{w,ref}) für den Lärmpegelbereich IV gemäß Tabelle 7 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1, Ausgabe Januar 2018 zu errichten. Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß R_{w,ref} mindestens 40 dB und für Büroräume mindestens 35 dB betragen. Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schalldämmfähigen Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit LPB V gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß (R_{w,ref}) für den Lärmpegelbereich V gemäß Tabelle 7 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1, Ausgabe Januar 2018 zu errichten. Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß R_{w,ref} mindestens 45 dB und für Büroräume mindestens 40 dB betragen. Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schalldämmfähigen Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren kann durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden, dass aufgrund der konkreten Ausbildung des Baukörpers auch durch weniger strenge Anforderungen ausreichender Schallschutz gewährleistet ist.

Hinweis: Wenn Fenster von Schlafräumen in Fassadenbauteilen liegen, die nachts mit einer Beurlaubungspegel von 45 dB(A) oder darüber belastet werden, sollten diese mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden.

9 Begrünung der Flachdächer sowie Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die Flachdächer der geplanten Bebauung gemäß der Hinweise der TL-Dachgrünrichtlinie (2008) min. 80% extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind. Zur Gewährleistung einer gesicherten Funktionsanfertigung (Beseitigung von Niederschlagswasser) ist eine mindestens 15 cm starke Magerstratenaufflage herzustellen, die einen Abflusswert < 0,35 erzielt. Die Begrünung der Flachdächer erfolgt unter Verwendung von Sekum-Arten (Sedum-Sprossanarten) und mindestens 20 % Flächenanteil an heimischen Wildkräutern (Trockenblumen).

Nicht überbaute Bereiche von Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen, Kelleräume) sind, mit Ausnahme von Terrassen, Fußwegen und Feuerwehrräumen, mit einer Substratschicht von mindestens 70 cm zu überdecken. Die Überdeckung ist gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

10 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 9 BauGB)
Auf den im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche und Parkierungsfläche (P) gekennzeichneten Flächen sind mind. 10 Bäume der beigefügten Pflanzliste zu pflanzen. Der genaue Abstand zwischen den Bäumen richtet sich nach den anzulegenden Parkplätzen, Zufahrten und Feuerwehrauffahrten und wird in der Ausführungsplanung festgelegt. Die Baumstämme sind in einer Mindestgröße von 2,5 m x 4,0 m anzulegen, gärtnerisch zu bepflanzen und vor Überfahren oder Begehen zu schützen. Durch entsprechende Pflege sind die Bäume dauerhaft zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzliste Straßenbäume
Bäume: Solitär, Hochstamm 4 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 20 - 25 cm:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Pyrus calleryana (Chantrelle) (Chinesische Wildbirne)
- Quercus cerris (Zerrleiche)

11 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht, örtliche Bauvorschrift (§ 66 Abs. 4 BauO NRW)
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 66 Abs. 4 BauO NRW werden im MU1 und MU2 folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe der baulichen Anlage ist durch die Höhenlage der Gebäudeoberkante festgesetzt. Die Gebäudeoberkante definiert sich bei Flachdächern durch den oberen Abschluss der Außenwand unabhängig vom Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Die festgesetzten Wändhöhen können durch technisch bedingte Aufbauten, wie zum Beispiel Aufzugbohrlöcher, haustechnische Anlagen, Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie etc. um 1,0 m überschritten werden, sofern durch die überschreitenden Aufbauten ein Mindestabstand von 1,50 m zu den Gebäudeseiten eingehalten wird.

Dachform
Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Neigung von bis zu 5 Grad zulässig.

Werbeanlagen und Werbetafeln
Bau- und Werbetafeln sind nur an der Straße der Leistung zulässig. Werbetafeln und Werbemaßnahmen dürfen wesentliche Elemente der Fassade wie Rücksprünge, Säulen und Fenster nicht überdecken, verdecken oder verstellen. Die architektonische Formensprache des Gebäudes (Fassadengliederung, Fuchten, Gesimse, Erker, Fassadenöffnungen etc.) ist zu bewahren.

Tiefgaragen und Kellerräume
Tiefgaragen- und Kellergeschosse dürfen über der Geländeoberfläche liegen. Sie sind jedoch gestalterisch einheitlich zu behandeln. Die vom öffentlichen Straßenraum sichtbaren Fassadenflächen der freilegenden Tiefgaragen- und Kellergeschosse sind als Sockelzone gestalterisch kenntlich zu machen und im Keller in der mit staubdichtem Vertrag festgelegten Farbgebung oder anderen Materialien zu verkleiden (s. Punkt Fassadenmaterialien).

Balkone und Dachterrassen
Balkone und Dachterrassen sind nur an dem dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Fassadenseiten (Ausrichtung in den Blockinnerbereich) zulässig. Hieron ausgenommen ist die Kontrolle von Höhenbäumen: im Vorhabenbereich ist im Bereich des denkmalgeschützten Kalkofens (nördlich) eine alte Kirsche mit Rindenstützen und Hohlräumen nachgewiesen worden, in denen mögliche Quartierfunktionen insbesondere für Einzelne laubabwerfender Fledermausarten nicht vollkommen ausgeschlossen sind. Falls es in der konkreten Bauplanung zur Insprachnahme dieser Kirsche kommt, gelten zunächst die Vorgaben, dass keine Rodung in der Brutzeit der wildlebenden Vögelarten durchgeführt werden darf. Falls dies nicht möglich sein sollte, müssten die Hohlräume vor der Rodung nochmals gezielt kontrolliert werden, um eine Tötung von Einzelindividuen zu vermeiden. Werden entsprechende Hinweise festgestellt, ist das Vorhaben bis auf weiteres abzubrechen und alle die Rodung betreffenden Arbeiten einzustellen. Das Ergebnis ist dem Veterinäramt des Rheinisch-Bergischen Kreises vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen.

Fassadenmaterialien
Es sind ausschließlich Klinkerfassaden zulässig. Nicht zugelassen sind engoblierte, glasierte und keramische Klinker sowie Betonklinker. Andere Materialien als die zuvor festgesetzten sind bis zu 20 Prozent der gesamten Gebäudefassade des Hauptgebäudes unter Abzug der Fenster- und Türöffnungen zulässig (Ausrichtung in den Blockinnerbereich) zulässig.

Milieustellanlagen
Milieustellanlagen sind in die Gebäude (z.B. im Keller, in der Tiefgarage o.ä.) oder in eine Nebenanlage (z.B. in Müllboxen o.ä.) zu integrieren oder durch Fächerelemente abzusichern bzw. zu begrünen.

Nebenanlagen
Nebenanlagen gemäß § 14 BauVO, die Gebäude im Sinne von § 2 BauO NRW sind, z.B. Gartenhäuser, dürfen nur mit Flachdächern oder ganz geneigten Dächern bis max. 10° Dachneigung ausgeführt werden. Die Windhöhe darf an keiner Stelle mehr als 2,00 m über die Geländeoberfläche betragen. Die Fassaden, Fenster und Türen sind nur in weichen oder runden Fachtionen sowie in Holz naturfarben zulässig.

Einfriedigungen
Die Einfriedigungen der Vorgärten und Gärten der Wohngebäude sind grundsätzlich mit Hecken herzustellen. Zäune sind nur zulässig, wenn diese zum öffentlichen bzw. halböffentlichen Raum hin abgewandt sind.

B Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Denkmalschutz
Die Kalkofen des ehemaligen Kalkwerkes Cox wurden gemäß DSchG als Baudenkmal nachrichtlich übernommen und im Plan eingetragen.

2 Bodendenkmal
Teilmassen des ehemaligen Kalkwerkes Cox wurden als eingetragenes Bodendenkmal (Kalkofen Cox, GI 068) nachrichtlich übernommen und im Plan eingetragen. Nach DSchG §§ 7 und 8 ist das Bodendenkmal zu erhalten und unterliegt dem Erlaubnisvorbehalt gem. § 12 DSchG i.V.m. § 9 DSchG. Demnach bedürfen Eingriffe in Bodendenkmäler der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Bergisch Gladbach. Die Entscheidung hierüber trifft diese gemäß § 21 Abs. 4 DSchG im Benehmen mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland. Vor Baubeginn sind für die abgrenzten Betriebsbereiche archäologische Untersuchungen in Abstimmung mit der Denkmalbehörde durch ein Fachunternehmen durchzuführen.

3 Paläontologische Funde
Es wird auf die möglicherweise anzutreffenden fossilen Riffkalken aus dem oberen Mitteldevon hingewiesen. Sollten solche Funde angetroffen werden, wird auf den § 2 Abs. 4 Satz 2 DSchG hingewiesen. Vor Errichtung der Baugenehmigung ist sicherzustellen, dass Erdarbeiten unter paläontologischer Fachaufsicht durchgeführt und die fachgerechte Untersuchung, Bergung und Dokumentation von Funden auf Verlässlichkeit und Kösten des Vorhabenträgers nach Maßgabe einer Erlaubnis nach § 13 DSchG durchgeführt werden. Dem LVR-Amt ist das Recht einzutragen, die Einhaltung dieser Bedingungen zu überprüfen und das Grundstück zu betreten.

4 Geotechnische Aspekte
Im Untergrund stehen verkarstungsfähige, devonzeitliche Kalksteine an. Auf das mögliche Auftreten von Erdfällen bei Anwendung ungeeigneter Gründungsverfahren wird hingewiesen.

5 Grundwasserschutz
Bei den Bohr- und Bauarbeiten sind Vereinigungen des Karstgrundwasserleiters auszuschließen (Grundwasserschutz). Bei Bohrarbeiten im Karstgrundwasserleiter ist nur Trinkwasser als Spülwasser zu verwenden. Einwirkungen auf das Grundwasser (Bohrarbeiten, Einbau von Recyclingbaustoffen, evtl. Wasserhaltungsmaßnahmen, u.a.) stellen i.d.R. gemäß § 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) Benutzungen dar, die generell einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG bedürfen. Der Bauherr ist verpflichtet, sich vor Durchführung der Arbeiten über die wasserrechtliche Zulässigkeit seines Vorhabens beim Amt für Umweltschutz des Rheinisch-Bergischen Kreises zu informieren und ggf. einen entsprechenden Antrag einzureichen.

6 Entsorgung von Aushub- / Bodenmaterial
Für das Plangebiet wurden Bodenuntersuchungen durch die Firma Kühn Geo-Consulting GmbH, Bonn (Stand 19.02.01, 19.03.01 und 29.08.02) und zuletzt eine baugrund- und orientierende entzungsgeschichtliche Untersuchung (Bericht vom 15.12.2016, Bonn Dr. Tillmanns Bericht-Nr. 9465-10-16) im Vorfeld durchgeführt. In tieferen Bereichen wurden dabei leicht erhöhte Schwermetallbelastungen festgestellt. Zudem wurden verschiedene Schwermetallbelastungen mit z.T. belastetem Asphalt vorgefunden. Nutzungsbezogen im Hinblick auf die Bundesbodenschutzverordnung BBodSchV ergeben sich keine Einschränkungen.

C Hinweise

1 Baumanstandorte und Stellplätze innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen
Die auf öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkfläche) (P) gekennzeichneten Baumanstandorte und Stellplätze sind zur Information vermerkt.

2 Nachrichtliche Übernahme
Im Untergrund stehen verkarstungsfähige, devonzeitliche Kalksteine an. Auf das mögliche Auftreten von Erdfällen bei Anwendung ungeeigneter Gründungsverfahren wird hingewiesen.

3 Grundwasserschutz
Bei den Bohr- und Bauarbeiten sind Vereinigungen des Karstgrundwasserleiters auszuschließen (Grundwasserschutz). Bei Bohrarbeiten im Karstgrundwasserleiter ist nur Trinkwasser als Spülwasser zu verwenden. Einwirkungen auf das Grundwasser (Bohrarbeiten, Einbau von Recyclingbaustoffen, evtl. Wasserhaltungsmaßnahmen, u.a.) stellen i.d.R. gemäß § 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) Benutzungen dar, die generell einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG bedürfen. Der Bauherr ist verpflichtet, sich vor Durchführung der Arbeiten über die wasserrechtliche Zulässigkeit seines Vorhabens beim Amt für Umweltschutz des Rheinisch-Bergischen Kreises zu informieren und ggf. einen entsprechenden Antrag einzureichen.

4 Entsorgung von Aushub- / Bodenmaterial
Für das Plangebiet wurden Bodenuntersuchungen durch die Firma Kühn Geo-Consulting GmbH, Bonn (Stand 19.02.01, 19.03.01 und 29.08.02) und zuletzt eine baugrund- und orientierende entzungsgeschichtliche Untersuchung (Bericht vom 15.12.2016, Bonn Dr. Tillmanns Bericht-Nr. 9465-10-16) im Vorfeld durchgeführt. In tieferen Bereichen wurden dabei leicht erhöhte Schwermetallbelastungen festgestellt. Zudem wurden verschiedene Schwermetallbelastungen mit z.T. belastetem Asphalt vorgefunden. Nutzungsbezogen im Hinblick auf die Bundesbodenschutzverordnung BBodSchV ergeben sich keine Einschränkungen.

5 Grundwasserbewirtschaftung
Auf Grund des grundwasserführenden Kalk- und Dolomitmgesteins mit Verkarstungserscheinungen ist darauf zu achten, dass in Zuge der Bauarbeiten die Bodenfilterfunktion nicht unterbunden wird.

6 Erdbenenzone
Für Gebäude der Gebäudeklassen III und IV gemäß DIN 4109 (hierzu gehören beispielsweise auch große Wohnanlagen) ist die Anwendung der Hinweise zur Erdbenenzone 1 empfohlen.

7 Flächen für abhorberete Abfallbehälter
Auf dem Privatgrundstück ist an der öffentlichen Fahrbahn eine Aufstellfläche oder mehrere Flächen vorzusehen, auf denen abhorberete Abfallbehälter für die zuständigen Abfuhrunternehmen aufgestellt werden können. Eine Aufstellung von Abfallbehältern für die Abholung wird auf öffentlichen Flächen nicht gestattet.

8 DIN-Normen
DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlaß dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie liegen mit dem Urkundspunkt zur Einsichtnahme bereit.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag.

Anfallende Aushub-/Bodenmaterialien sind vor einem Abrissprotokoll abfallwirtschaftlich zu beurteilen und ordnungsgemäß nach geltendem Kreisabfallwirtschaftsgesetz (KrWfzG) zu verwerten bzw. zu entsorgen. Eine gültigere Begleitung bei den Aushubarbeiten wird angeregt. Nachweise zur Behandlung der Abfallstoffe sind dem Rheinisch-Bergischen Kreis, Untere Umweltschutzbehörde – auf Verlangen einzureichen.

Bei der Anlage von Kinderspielflächen sind die Vorgaben der BBodSchV in der jeweils geltenden Fassung zu beachten und dem Rheinisch-Bergischen Kreis, Untere Umweltschutzbehörde – auf Verlangen vorzulegen. Zusätzlich sind die Anforderungen aus dem ReRei, des Ministeriums für Frauen, Jugend, Familie und Gesundheit NW, Vorsorgender Gesundheitsschutz für Kinder und Kinderspielflächen“ vom 16.03.2000 zu erfüllen.

5 Kampfmittel
Luftblätter aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf verminerte Bombenabwürfe. Demnach ist eine Überprüfung des Plangebietes auf Kampfmittel erforderlich. Sofern es nach 1945 Aufschütungen gegeben hat, sind diese bis auf ein Geländewasser von 1945 abzusuchen. Hierzu ist ein Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (BazKampm) Düsseldorf abzustimmen und ein Antrag auf Kampfmitteluntersuchung zu stellen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen. Hierbei ist das Merkblatt für Baugrundergriffe bei Erdarbeiten zu beachten.

6 Niederschlagswasser
Bei der Errichtung neuer Baulichkeiten gilt aufgrund der Regelung des § 44 Landeswassergesetz (LWG) der Vorrang der ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung), sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Ausgenommen von der Verpflichtung ist jedoch gemäß § 44 Abs. 4 LWG Niederschlagswasser, welches in eine vorhandene Trennkanalisation abgeleitet wird.

Eine vollständige Vermeidung des anfallenden Niederschlagswassers sind aus geologischen und baugrundergründigen Gründen nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird nach Abpufferung durch eine Rückhaltung der städtischen Regenwasserkanalisation in angrenzenden Straßen zugeleitet.

Zur Regenwasserentsorgung ist eine Regenwasserumsetzung in Form von unterirdischen Zisternen oder technisch gleichwertigen Vorrichtungen vorzuziehen. Diese Rückhaltung kann durch Dachbegrünungsmaßnahmen reduziert werden und muss auf Privatgrund erstellbar sein. Des Weiteren ist eine Drosselung der Einleitungs mengen von 40l/sec. in den öffentlichen Kanal sicherzustellen.

7 Pflanzmaßnahmen, Pflege und Unterhalt
Das Pflanzen hat fachgerecht nach DIN 18919 spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Fertigstellung zu erfolgen. Der Erhalt der Vegetation ist durch fachgerechte dauerhafte Pflege gemäß DIN 18919 sicherzustellen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen gleicher Art in mindestens gleicher Größe vorzunehmen und durch Pflege entsprechend dauerhaft zu erhalten.

8 Artenschutz
Für das Plangebiet werden folgende Festlegungen von Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen getroffen, um das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG von vorne herein auszuschließen:

Vermeidungsmaßnahmen (baubedingt):
Zeitliche Begrenzung der Insprachnahme von Vegetation und Boden zur Vorbereitung der Bauarbeiten; Maßnahmen zur Beseitigung der Strauch- und Krautschicht sowie des Oberbodens müssen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vögelarten stattfinden.
Die sukzessiven Maßnahmen zur Beseitigung der Vegetationsschicht sind im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

Sollte eine Flächeninsprachnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vögelarten stattfinden, sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen oder es ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

Die sukzessiven Maßnahmen zur Beseitigung der Strauch- und Krautschicht sowie des Oberbodens müssen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vögelarten stattfinden. Die sukzessiven Maßnahmen zur Beseitigung der Vegetationsschicht sind im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

Sollte eine Flächeninsprachnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vögelarten stattfinden, sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen oder es ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

Die sukzessiven Maßnahmen zur Beseitigung der Strauch- und Krautschicht sowie des Oberbodens müssen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vögelarten stattfinden. Die sukzessiven Maßnahmen zur Beseitigung der Vegetationsschicht sind im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

Sollte eine Flächeninsprachnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vögelarten stattfinden, sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen oder es ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

Die sukzessiven Maßnahmen zur Beseitigung der Strauch- und Krautschicht sowie des Oberbodens müssen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vögelarten stattfinden. Die sukzessiven Maßnahmen zur Beseitigung der Vegetationsschicht sind im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

Sollte eine Flächeninsprachnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vögelarten stattfinden, sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen oder es ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

Die sukzessiven Maßnahmen zur Beseitigung der Strauch- und Krautschicht sowie des Oberbodens müssen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vögelarten stattfinden. Die sukzessiven Maßnahmen zur Beseitigung der Vegetationsschicht sind im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

Sollte eine Flächeninsprachnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vögelarten stattfinden, sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen oder es ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

Die sukzessiven Maßnahmen zur Beseitigung der Strauch- und Krautschicht sowie des Oberbodens müssen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vögelarten stattfinden. Die sukzessiven Maßnahmen zur Beseitigung der Vegetationsschicht sind im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

Sollte eine Flächeninsprachnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vögelarten stattfinden, sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen oder es ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

Die sukzessiven Maßnahmen zur Beseitigung der Strauch- und Krautschicht sowie des Oberbodens müssen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vögelarten stattfinden. Die sukzessiven Maßnahmen zur Beseitigung der Vegetationsschicht sind im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

Sollte eine Flächeninsprachnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vögelarten stattfinden, sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen oder es ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

Die sukzessiven Maßnahmen zur Beseitigung der Strauch- und Krautschicht sowie des Oberbodens müssen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vögelarten stattfinden. Die sukzessiven Maßnahmen zur Beseitigung der Vegetationsschicht sind im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

Sollte eine Flächeninsprachnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vögelarten stattfinden, sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen oder es ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

Die sukzessiven Maßnahmen zur Beseitigung der Strauch- und Krautschicht sowie des Oberbodens müssen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vögelarten stattfinden. Die sukzessiven Maßnahmen zur Beseitigung der Vegetationsschicht sind im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

Sollte eine Flächeninsprachnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vögelarten stattfinden, sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen oder es ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

Die sukzessiven Maßnahmen zur Beseitigung der Strauch- und Krautschicht sowie des Oberbodens müssen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vögelarten stattfinden. Die sukzessiven Maßnahmen zur Beseitigung der Vegetationsschicht sind im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

Sollte eine Flächeninsprachnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vögelarten stattfinden, sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen oder es ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

Die sukzessiven Maßnahmen zur Beseitigung der Strauch- und Krautschicht sowie des Oberbodens müssen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vögelarten stattfinden. Die sukzessiven Maßnahmen zur Beseitigung der Vegetationsschicht sind im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

Sollte eine Flächeninsprachnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vögelarten stattfinden, sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen oder es ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

Die sukzessiven Maßnahmen zur Beseitigung der Strauch- und Krautschicht sowie des Oberbodens müssen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vögelarten stattfinden. Die sukzessiven Maßnahmen zur Beseitigung der Vegetationsschicht sind im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

Sollte eine Flächeninsprachnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vögelarten stattfinden, sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen oder es ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

Die sukzessiven Maßnahmen zur Beseitigung der Strauch- und Krautschicht sowie des Oberbodens müssen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vögelarten stattfinden. Die sukzessiven Maßnahmen zur Beseitigung der Vegetationsschicht sind im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

Sollte eine Flächeninsprachnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vögelarten stattfinden, sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen oder es ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

Die sukzessiven Maßnahmen zur Beseitigung der Strauch- und Krautschicht sowie des Oberbodens müssen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vögelarten stattfinden. Die sukzessiven Maßnahmen zur Beseitigung der Vegetationsschicht sind im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

Sollte eine Flächeninsprachnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vögelarten stattfinden, sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen oder es ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

Die sukzessiven Maßnahmen zur Beseitigung der Strauch- und Krautschicht sowie des Oberbodens müssen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vögelarten stattfinden. Die sukzessiven Maßnahmen zur Beseitigung der Vegetationsschicht sind im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

Sollte eine Flächeninsprachnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vögelarten stattfinden, sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen oder es ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

Die sukzessiven Maßnahmen zur Beseitigung der Strauch- und Krautschicht sowie des Oberbodens müssen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit