T E X T T E I L

BP Nr. 6443 – Feuerwache Süd –

Stand: Veröffentlichung

A Textliche Festsetzungen

1 Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr und Rettungswesen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen, die der Feuerwehr und dem Rettungswesen dienen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO und § 19 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die in § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen dürfen die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschreiten.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Die Oberkante der Gebäude mit der Höhenfestsetzung GH wird durch den höchsten Punkt der Attika bestimmt. Die Oberkante der baulichen Anlagen mit der Höhenfestsetzung OK wird durch den höchsten Punkt der Dachkonstruktion bestimmt.

2.2.2 Die festgesetzten Höhen GH dürfen durch Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen und ihre Einhausungen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bis zu den folgenden Höhen überschritten werden:

- bei GH 91,2 m ü. NHN um bis 1,50 m,
- bei GH 95,2 m ü. NHN um bis zu 2,50 m,
- bei GH 99,7 m ü. NHN um bis zu 3,80 m,
- bei GH 103,9 m. ü. NHN um bis zu 1,50 m.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen GH ist nur zulässig, wenn die in Satz 1 genannten Anlagen an den der Frankenforster Straße und dem Rather Weg zugewandten Gebäudeseiten einen Abstand zu den Außenwänden einhalten, der mindestens ihrer Höhe über der Gebäudeattika entspricht. Werden mehrere Anlagen übereinander oder in konstruktivem Zusammenhang angeordnet, ist für die Bemessung des erforderlichen Abstandes die gesamte Höhe der Anlagen über der Gebäudeattika maßgeblich.

Die vorstehende Abstandsregel gilt nicht für direkt auf der Dachfläche angeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

2.2.3 Anlagen der Telekommunikation (z.B. Antennen, Mobilfunkanlagen, Richtfunkanlagen) sowie Blitzschutzanlagen sind von den Höhenbegrenzungen und Abstandsregelungen ausgenommen.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es gilt die abweichende Bauweise. In der offenen Bauweise sind auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

4.1 Dachüberstände, Putz- und Rettungsbalkone sowie Sonnenschutzeinrichtungen dürfen bis zu 1,50 m über die festgesetzten Baugrenzen vortreten, sofern mindestens ein Abstand von 2,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.

4.2 Haustechnische Anlagen sowie sonstige untergeordnete Gebäudeteile wie zum Beispiel Überdachungen, Einhausungen und Außentreppen dürfen bis zu 2,50 m über die festgesetzten Baugrenzen vortreten, sofern mindestens ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 2,5 m eingehalten wird.

4.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten zulässig. Zu den Nebenanlagen zählen auch Stützwände bis zu einer Höhe von 3,5 m über der Geländeoberfläche. Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB, 44 Abs. 2 LWG NRW)

5.1 Das auf der Gemeinbedarfsfläche anfallende Niederschlagswasser ist durch Retentionselemente zurückzuhalten und über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Zwischenspeicherungen sind zulässig.

Von der Versickerungspflicht ausgenommen sind Flächen, insbesondere im Bereich des Übungshofs, auf denen aufgrund ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird.

5.2 Die der Niederschlagswasserversickerung dienenden Flächen sind als naturnahe Vegetationsflächen zu entwickeln und dauerhaft extensiv zu pflegen. Hierfür sind standortgerechte, gebietseigene Saatgutmischungen des Ursprungsgebietes 2 „Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland“ für feuchte bis nasse sowie für mäßig trockene bis frische Standorte zu verwenden. Ergänzend ist eine natürliche Vegetationsentwicklung durch Samen- und Rhizomeneintrag zuzulassen.

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

6.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 “Schallschutz im Hochbau“ – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planurkunde zu entnehmen. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

6.2 Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind Schallschutzwände bis zu einer Höhe von 88 m ü. NHN zulässig.

7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

7.1 Flachdächer (Dachneigung von 0° bis 10°) größer als 100 m² sind auf mindestens 60 % ihrer Fläche extensiv zu begrünen. Maßgeblich ist die Dachfläche ohne Attiken und sonstige Dachrandabschlüsse. Eine Reduzierung der Dachbegrünung auf einzelnen Gebäuden oder Gebäudeteilen ist zulässig, sofern die Minderfläche an anderer Stelle durch eine zusätzliche Dachbegrünung in gleichem Umfang kompensiert wird. Die Dachbegrünung ist mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 8 cm Stärke zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind oberhalb der Dachbegrünung zulässig.

7.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf sind mindestens 20 % der Fläche dauerhaft als Vegetationsfläche zu erhalten und zu entwickeln. Vorhandene Gehölzbestände sind hierbei zu erhalten. Können Gehölze aus vorübergehenden baubedingten Gründen nicht erhalten werden, sind sie innerhalb dieser Fläche zu ersetzen.

Darüber hinaus sind innerhalb der vorgenannten Vegetationsfläche mindestens zehn standortgerechte Laubbäume oder großwüchsige Solitärsträucher anzupflanzen.

Für Ersatzpflanzungen und Neuanpflanzungen sind die Arten der Pflanzliste 1 (Laubbaumarten) bzw. Pflanzliste 2 (Solitärstraucharten) zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 (Laubbaumarten)

Mindestqualität: Stammumfang 18-25 cm, Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Ballen

Acer campestre ‘Elsrijk’ – Feldahorn
Carpinus betulus ‘Frans Fontaine’ – Hainbuche
Celtis occidentalis – Zürgelbaum
Gleditsia triacanthos ‘Skyline’ – Lederhülsenbaum
Liquidambar styraciflua ‘Worplesdon’ – Amberbaum
Ostrya carpinifolia – Hopfenbuche
Quercus frainetto – Ungarische Eiche
Quercus robur ‘Fastigiata Koster’ – Säulen-Stieleiche
Sophora japonica ‘Regent’ – Schnurbaum
Sorbus thuringiaca – Thüringische Mehlbeere
Sorbus torminalis – Elsbeere
Tilia cordata ‘Greenspire’– Winterlinde
Tilia tomentosa ‘Brabant’ – Silber-Linde
Zelkova serrata ‘Green Vase’ – Japanische Zelkove

Pflanzliste 2 (Solitärstraucharten)

Mindestqualität: 3- bis 5-triebig, 2-mal verpflanzt, mit Ballen oder Container, Höhe 80 bis 100 cm

Amelanchier ovalis – Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas – Kornelkirsche
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Prunus spinosa – Schlehe
Rosa canina – Hunds-Rose
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare – Liguster
Berberis vulgaris – Gemeine Berberitze

Spiraea media – Filzige Spiere
Cotinus coggygria – Perückenstrauch
Syringa vulgaris – Flieder
Colutea arborescens – Blasenstrauch

8 Örtliche Bauvorschriften als Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

8.1 Dächer von Gebäuden mit einer Dachfläche von mehr als 100 m² sind als Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° auszuführen.

8.2 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2 m über der Geländeoberfläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind auf Stützwänden errichtete Einfriedungen, die bis zu einer Höhe von 2,50 m über dem oberen Abschluss der jeweiligen Stützwand zulässig sind.

B Nachrichtliche Übernahmen

1. Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlage Erker Mühle. Es gelten die in der „Wasserschutzgebietsverordnung Erker Mühle“ aufgeführten Genehmigungspflichten, Verbote und Duldungspflichten.

2. Die festgesetzten Waldflächen liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets GL 2.2-1 „Bergische Heideterrasse“ des Landschaftsplans „Südkreis“. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans entfällt die Schutzwirkung des Landschaftsschutzgebiets für diese Flächen nicht; die entsprechenden Schutzzwecke und Verbote sowie die Erhaltungs- und Entwicklungsziele des Landschaftsplans gelten für diese Flächen unverändert fort.

3. Anbauverbot und Anbaubeschränkungen an Bundesautobahnen und Landesstraßen: Es gelten die Regelungen der §§ 9 FStrG und 25 StrWG NRW.
Mit Schreiben vom 13.12.2023 hat das Fernstraßen-Bundesamt für den Bereich längs der Einfädelspur der Autobahnauffahrt A4 (Anschlussstelle „Bergisch Gladbach - Frankenforst“) eine Ausnahmegenehmigung vom Anbauverbot des § 9 Abs. 1 FStrG unter Nebenbestimmungen (siehe Begründung) erteilt.

C Hinweise

1. Erdbebengefährdung: Das Planungsgebiet ist der Erdbebenzone 1 sowie der geologischen Untergrundklasse R zuzuordnen. Gemäß den Technischen Baubestimmungen NRW ist die Erdbebengefährdung bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten nach DIN 4149:2005-04 oder alternativ nach DIN EN 1998-1/NA:2023-11 (Eurocode 8) zu berücksichtigen. Die DIN EN 1998 ersetzt die zurückgezogene DIN 4149 und entspricht dem aktuellen Stand der Technik.

2. Artenschutz

2.1 Rodungsarbeiten und sonstige Rückschnitte an Gehölzen sind gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./ 29.02. des Folgejahres durchzuführen.

2.2 Die Rodung von Horst- und Höhlenbäumen soll im Zeitraum August bis Oktober erfolgen. Vor der Rodung ist eine Kontrolle auf Besatz durch geschützte Arten durchzuführen (z. B. optisch mittels Leiter/Endoskop oder durch Ein- und Ausflugskontrollen). Bei Nachweisen

sind die Arbeiten auszusetzen und das weitere Vorgehen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

2.3 Lichtemissionen im Baustellenbereich sind auf das notwendige Maß zu reduzieren. Die Beleuchtung ist zielgerichtet auszurichten und auf den Arbeitsbereich zu begrenzen; Streulicht in Himmel oder angrenzende Gehölz- und Waldbereiche ist zu vermeiden. Zur Minimierung von Störungen (u. a. für Vögel, Amphibien und Fledermäuse) ist eine insektenfreundliche, warmweiße Beleuchtung zu verwenden (keine Wellenlängen < 540 nm, Farbtemperatur ≤ 2.700 K). Außenbeleuchtung ist zeitlich zu beschränken und auf das sicherheits- und betriebsnotwendige Maß zu begrenzen.

2.4 Glasflächen und transparente bzw. spiegelnde Bauelemente sind so zu gestalten, dass Vogelkollisionen vermieden werden. Dies ist durch geeignete Maßnahmen wie opake Materialien, Ornamentglas oder wirksame Markierungen (Anflugrisiko < 10 %) sicherzustellen. Außenliegende, nicht spiegelnde Markierungen sind dabei zu bevorzugen. Der Außenreflexionsgrad ist auf max. 8 % bzw. bei Isolierglas auf max. 15 % zu begrenzen.

2.5 Die CEF-Maßnahmen (Nisthilfen und Fledermausquartiere) sind mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Durchführung der Rodungsarbeiten im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsbereich umzusetzen (vgl. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag).

2.6 Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind durch eine fachkundige Person und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

3. Zur Minimierung baubedingter Beeinträchtigungen des zu erhaltenden Baumbestandes ist die Bauausführung durch eine baumkundliche Baubegleitung fachlich zu begleiten.

4. Bodenschutz

4.1 Baustraßen, Baustellen- und Lagerflächen sind außerhalb sensibler Bereiche anzulegen. In künftigen Grünflächen sind ausschließlich temporäre Befestigungen (z. B. Baggermatten oder Schotter auf Geotextil nach Oberbodenabtrag) zulässig.

4.2 Baumaterialien und Baufahrzeuge dürfen nur auf den vorgesehenen Baustellen- und Lagerflächen abgestellt werden. Diese sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Nutzung unversiegelter Nachbarflächen ist auszuschließen.

4.3 Bei Bodenarbeiten sind die DIN 19639 und DIN 18915 zu beachten.

4.4 Oberboden ist getrennt vom übrigen Bodenaushub abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und nach Möglichkeit für die Freiflächengestaltung wiederzuverwenden. Unbelasteter Bodenaushub soll möglichst auf dem Baugrundstück bzw. im Plangebiet verbleiben.

4.5 Baumaschinen und Geräte sind in technisch einwandfreiem Zustand zu betreiben. Boden- und grundwassergefährdende Stoffe sind sachgerecht zu handhaben. Nicht mehr benötigte Maschinen, Geräte und Materialien sind nach Abschluss der Arbeiten von der Baustelle zu entfernen.

5. Zur Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen.

6. Kampfmittel: Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) weist darauf hin, dass Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln liefern. Daher ist eine Überprüfung auf Kampfmittel nicht

erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Daher sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen, sofern Kampfmittel gefunden werden. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ auf der Internetseite des KBD zu beachten.

7. Bodendenkmalpflege: Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

8. DIN-Vorschriften und Regelwerke, 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 Plan zur Einsichtnahme bereit.