

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

In der gekennzeichneten Fläche ist als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft und zur Ortsrandeingrünung eine freiwachsende Hecke aus Gehölzen der beigefügten Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweis: Der Nachweis über die Pflanzmaßnahmen ist in einem Begrünungsplan im Bauantragsverfahren zu erbringen. Die Hecke ist in der ersten Pflanzperiode nach Aufnahme der Hauptnutzung herzustellen.

7. Lärmschutz (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB).

7.1. Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche ist ein im Scheitelpunkt 2m hoher Lärmschutzwall zu errichten. Maßgeblich für die Wallhöhe ist die angrenzende Straßenhöhe.

7.2. Ab dem 1. Obergeschoss sind für Außenbauteile von Gebäuden zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend des Abschnittes 5 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Wohnungen/ Aufenthaltsräume	Büroräume
		erf. R _w res. der Außenbauteile in dB(A)	
III	61 bis 65	35	30

ÄNDERUNGEN NACH DER
ÖFFENTL. AUSLEGUNG

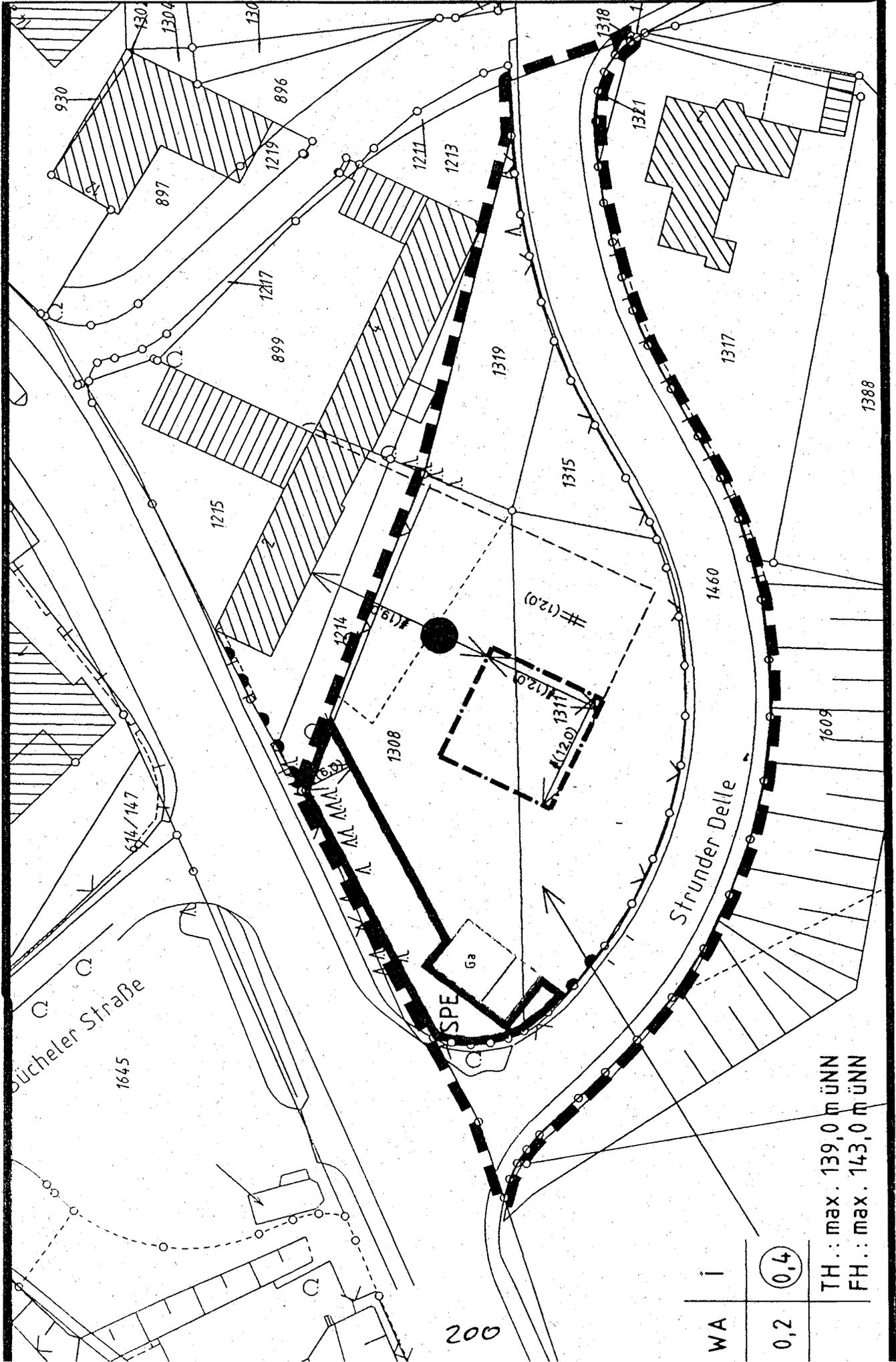
8. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§9 Abs.6 BauGB)

Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach in der zur Zeit geltenden Fassung; beschlossen aufgrund §45 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)

9. Hinweise

9.1. Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes mehrere unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermaßung eines zwischenliegenden Abstandes gekennzeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

Verkleinerung
zum Bebauungsplan Nr. 89 – Strunder Delle – 2. Änderung



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Nr. 89 -Strunder Delle-, 2. Änderung

1. **Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet - WA - (§4 BauNVO)**

Im **WA** sind Ausnahmen gem. §4 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§1 Abs.6 Nr.1 BauNVO).

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

Siehe Angaben im Plan

3. **Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i. V. m. §31 Abs.1 BauGB)**

Baugrenzen können gem. §23 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise von Gebäudeteilen, wie z.B. Vordächern, Eingangstrepfen, Erkern und Balkonen bis zu 0,8m auf einer Länge von nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite überschritten werden.

4. **Flächen für Stellplätze und Garagen (§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §86 Abs.4 BauO NW)**

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der Abstandsflächen und der dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig.

Außerhalb der in Satz 1 genannten Flächen sind befestigte Stellplätze nur in wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

Zufahrten und Zugänge sind ausschließlich in wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

5. **Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)**

Der in Plan gekennzeichnete Walnussbaum ist zu erhalten und zu pflegen.

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

In der gekennzeichneten Fläche ist als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft und zur Ortsrandeingrünung eine freiwachsende Hecke aus Gehölzen der beigefügten Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweis: Der Nachweis über die Pflanzmaßnahmen ist in einem Begrünungsplan im Bauantragsverfahren zu erbringen. Die Hecke ist in der ersten Pflanzperiode nach Aufnahme der Hauptnutzung herzustellen.

7. Lärmschutz (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB).

7.1. Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche ist ein im Scheitelpunkt 2m hoher Lärmschutzwall zu errichten. Maßgeblich für die Wallhöhe ist die angrenzende Straßenhöhe.

7.2. Ab dem 1. Obergeschoss sind für Außenbauteile von Gebäuden zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend des Abschnittes 5 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Wohnungen/ Aufenthaltsräume	Büroräume
		erf. R'w res. der Außenbauteile in dB(A)	
III	61 bis 65	35	30

8. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§9 Abs.6 BauGB)

Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach in der zur Zeit geltenden Fassung; beschlossen aufgrund §45 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)

9. Hinweise

9.1. Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes mehrere unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermaßung eines zwischenliegenden Abstandes gekennzeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

9.2. Das Plangebiet liegt über dem Eisen- und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld „Idazeche“ Aufgrund der gegebenen Lagerstättenverhältnisse kann nicht ausgeschlossen werden, dass in dem Bergwerksfeld im tagesnahen Bereich widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Uraltbergbau stattgefunden hat. Zur Klärung der bergbaulichen Verhältnisse wird empfohlen, vor der Errichtung von baulichen Anlagen einen Sachverständigen hinzuzuziehen.

9.3. Die Pflanzliste im Anhang ist Bestandteil des Textteiles.

Pflanzliste Anpflanzung einer Gehölzhecke

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Hei. 2xv 175/200
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Hei. 2xv 140/175
Salweide	<i>Salix caprea</i>	Str. 2xv 100/150
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Str. 2xv 100/150
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Str. 2xv 100/150
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Str. 2xv 100/150
Hundrose	<i>Rosa canina</i>	Str. 2xv 100/150
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Str. 2xv 100/150
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Str. 2xv 100/150
Gew. Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Str. 2xv 100/125
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>	Str. 2xv 100/150
Kriechrose	<i>Rosa arvensis</i>	Str. 2xv 60/100
Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>	Str. 2xv 60/ 80

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan
Nr.89 -Strunder Delle-, 2. Änderung
(gemäß §9 Abs.8 BauGB)

I n h a l t s a n g a b e

1	Planungsanlass / Verfahrensablauf.....	2
2	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
3	Planungsrechtliche Situation / Vorgaben aus übergeordneten Planungen	2
3.1	Flächennutzungsplan.....	2
4	Städtebauliche Konzeption.....	3
4.1	Allgemeine Planungsziele / Beschreibung der Planinhalte	3
4.2	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB.....	3
4.2.1	Art der baulichen Nutzung.....	3
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung	3
4.2.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	3
4.2.4	Flächen für Stellplätze und Garagen.....	4
4.2.5	Verkehrsflächen	4
4.2.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	4
4.2.7	Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	4
5	Nachrichtliche Übernahmen	4
6	Umweltverträglichkeit des Bebauungsplans	5
6.1	Belange von Natur und Landschaft.....	5
6.2	Lärmimmissionen	5
7	Ver- und Entsorgung	6
8	Umsetzung des Bebauungsplanes	7
8.1	Bodenordnende Maßnahmen.....	7
8.2	Kosten	7

1 Planungsanlass / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 89 -Strunder Delle- ist seit seiner Bekanntmachung am 24.12.1974 in Kraft. Eine 1. Änderung erfolgte 1991. Des weiteren wurde ein Teilbereich durch den BP Nr. 3261 -Freibad Herrenstrunden- aufgehoben.

Aufgrund eines Bürgerantrages erhielt die Verwaltung den Auftrag, Baurechte für ein weiteres Wohngebäude auf dem Grundstück nördlich der Straße Strunder Delle zu schaffen. Hierzu findet die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 89 -Strunder Delle- statt.

Auf der Grundlage des Vorentwurfes wurde in der Zeit vom 21.08. bis einschl. 18.09.00 die frühzeitige Bürgerbeteiligung mittels Aushang durchgeführt. Mit Schreiben vom 14.08.00 erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.1 BauGB an der Planung.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 13.11.00 bis einschl. 13.12.00 statt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde angeregt, auf den geplanten Lärmschutzwall entlang der Straße Herrenstrunden zu verzichten, sowie die Höhe des geplanten Gebäudes einzuschränken. In der Abwägung wurde diesen Anregungen stattgegeben.

Die nach der öffentlichen Auslegung erfolgten Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplan-Entwurfes berühren nicht die Grundzüge der Planung und sind klar von den anderen Inhalten des Bebauungsplans Nr. 89 -Strunder Delle-, 2.Änderung zu trennen. Dem entsprechend schloss sich gem. §3 Abs.3 BauGB ein vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB an. Hierbei wurden Anregungen nur zu den Änderungen und Ergänzungen zugelassen. Wegen der Weihnachtsferien, wurde eine Frist zur Stellungnahme von 3 ½ Wochen als angemessen angesehen. Während dieser Zeit gingen keine neuen Anregungen ein.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich der Bebauungsplanänderung liegt am südlichen Ortseingang von Bergisch Gladbach - Herrenstrunden. Er wird von den Straßen Herrenstrunden (L 286) im Nordwesten und Strunder Delle im Süden sowie der ehemaligen Hofanlage der Burg Zweiffel im Nordosten begrenzt.

3 Planungsrechtliche Situation / Vorgaben aus übergeordneten Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Gemäß §8 Abs.2 BauGB ist der Bebauungsplan Nr. 89 -Strunder Delle-, 2. Änderung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bergisch Gladbach zu entwickeln.

Im FNP ist der größte Teil des Änderungsbereiches als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Die Bebauungsplanänderung sieht hier jedoch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) vor. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 89 -Strunder Delle- ist damit nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bergisch Gladbach entwickelt. Daher erfolgt im Parallelverfahren eine entsprechende Änderung des FNP's.

4 Städtebauliche Konzeption

4.1 Allgemeine Planungsziele / Beschreibung der Planinhalte

Im Einmündungsbereich der Straße Strunder Delle auf die Straße Herrenstrunden sieht der Bebauungsplan Nr. 89 -Strunder Delle- beidseitig „Flächen für die Landwirtschaft“ vor, obwohl in der Örtlichkeit die nördliche Fläche, ca. 1500m², mit ihrer Gartennutzung eindeutig den Wohnbauflächen zugeordnet ist. Maßgeblich für diese Festsetzung war die hier ursprünglich verlaufende Grenze des Landschaftsschutzes.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 89 -Strunder Delle- soll die Satzung an die veränderte Situation (Verschiebung der Grenze Landschaftsschutz nach Süden) und die tatsächliche Nutzung angepasst werden. Durch Schaffung einer weiteren Baufläche für ein Einfamilienhaus erfolgt eine Abrundung des Ortsrandes, d.h. die Wohnbauflächen sollen zukünftig unter Berücksichtigung der besonderen Situation im Ortseingangsbereich bis an die Erschließungsfläche heran geführt werden.

4.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

In Anpassung an die im weiteren Planbereich des Bebauungsplans Nr. 89 -Strunder Delle- erfolgten Festsetzungen und unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch Verkehrslärm wird für den Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Um die Vorrangigkeit des Wohnens zu unterstützen und zum Schutz derselben, werden alle Ausnahmen gem. §4 Abs.3 BauNVO ausgeschlossen. Bei dieser Ausschlussform bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) und einer Geschosszahl eindeutig bestimmt.

Um einen weichen Übergang von der offen Landschaft in die bebaute Ortslage zu schaffen, soll eine hohe Grundstücksausnutzung und damit Baudichte verhindert werden. Hierzu erfolgt die Festsetzung der GRZ von 0,2.

Mit Rücksicht auf das benachbarte Baudenkmal Burg Zweifel wird die Geschosszahl auf I und zusätzlich die Trauf- und Firsthöhe entsprechend den Ausweisungen im Bauantrag festgesetzt. Trauf- und Firsthöhe wurden so gewählt, dass sich das Wohngebäude deutlich der Burg unterordnet.

4.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden, unter weites gehender Berücksichtigung vorhandener Bäume, durch Baugrenzen eindeutig bestimmt. Die Begrenzung der Baufläche auf 12m x 12m dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die überbaubaren Flächen sind in die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung eingeflossen. Um hier im nachhinein keine Bilanzverfälschungen durch Überschreitungen der Baugrenzen zu erhalten, werden diese nur ausnahmsweise zugelassen und im Umfang begrenzt. Das Maß der Überschreitungen ist textlich bestimmt.

Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet. Sie ergibt sich aus der überbaubaren Fläche.

4.2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen sind innerhalb der Baufläche, der für sie ausgewiesenen Flächen (Ga) und in den Abstandsflächen zulässig. Hiermit sollen weitere Garagen deutlich der Hauptnutzung Wohnen oder den vorhandenen Garagen zugeordnet werden. Darüber hinausgehend ist auf anderen Grundstücksteilen die Anlage von Stellplätzen möglich. Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren ist deren Anlage, sowie die Anlage aller Zufahrten und Zugänge ausschließlich in wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

4.2.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die bestehende Verkehrsstraße Strunder Delle.

Wegen der überörtlichen Bedeutung der Straße Herrenstrunden und aus Gründen der Verkehrssicherheit werden hier Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Soweit die genannten Straßen innerhalb des Planbereiches der Änderung liegen, setzt der Bebauungsplan Verkehrsflächen entsprechend ihrem Ausbau fest.

4.2.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft ist entlang der Straße Herrenstrunden die Anpflanzung einer Hecke mit standorttypischen Gehölzen vorgesehen. Die Hecke ist in ihrer Lage im Plan und in ihrer Art im Textteil zur Bebauungsplanänderung näher bestimmt. Sie dient gleichzeitig der Eingrünung des Ortsrandes und dem Sichtschutz.

4.2.7 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Zur Eingriffsminimierung wird ein ca. 10 – 12 jähriger vorhandener Walnussbaum mit einer Erhaltungsfestsetzung belegt. Er ist geeignet langfristig den Ortseingangsbereich mit zu prägen.

5 Nachrichtliche Übernahmen

Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften werden, soweit sie planungsrechtlich relevant sind und bereits vorliegen, zur Orientierung in den Bebauungsplan übernommen.

Für den Planbereich ist dies, als städtische Satzung auf anderer rechtlicher Grundlage und mit Außenwirkung, die Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach in ihrer aktuellen Fassung

6 Umweltverträglichkeit des Bebauungsplans

6.1 Belange von Natur und Landschaft

Aufgrund des §1a Abs.2 des am 01.01.1998 in Kraft getretenen BauGB's besteht für die Kommunen die Pflicht zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung. Bei der Änderung von Bauleitplänen ist darauf abzustellen, ob und inwieweit aufgrund der Änderung weitere Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Im vorliegenden Fall wird eine „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ umgewandelt. Hierdurch findet ein neuer Eingriff in Natur- und Landschaft statt.

Die Umweltverträglichkeitsprüfung des Ing. Büros für Garten- und Landschaftsgestaltung Ingrid Rietmann vom Juli / August 2000 stellt die Auswirkungen der Planung auf den Umwelt-Ist-Zustand dar. Die Erstellung des Gutachtens lehnt sich an die Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktionen nach D.Ludwig vom Januar 1991 (Fröhlich und Sporbeck) an.

Die umzuwandelnde Fläche wird dem Biotoptyp „Garten mit geringem Gehölzbestand“ zugeordnet. Der durch das Bauvorhaben verursachte Eingriff in Natur und Landschaft ist als gering bzw. umweltunerheblich anzusehen.

Zur Eingriffsminimierung enthält der Bebauungsplan Nr. 89 -Strunder Delle-, 2. Änderung Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- Nr. 1 Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung auf 0,2
- Nr. 2 Begrenzung der überbaubaren Flächen auf ein Minimum
- Nr. 4 Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche, in den Abstandsflächen und in dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Stellplätze und Garagenzufahrten außerhalb der überbaubaren Fläche nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig
- Nr. 25a Erhalt eines vorhandenen Walnussbaumes

Ein Ausgleich, für den ermittelten Eingriff in Natur und Landschaft (überbaubare Flächen und Lärmschutzwahl) kann innerhalb des Plangebietes erfolgen. Er sieht die Anpflanzung einer Hecke mit standorttypischen Gehölzen entlang der Straße Herrenstrunden vor und ist im Plan und Textteil zur Bebauungsplanänderung näher bestimmt. Die beigegefügte Pflanzliste ist als Auswahlliste zu verstehen. Der Ausgleich liegt auf dem Eingriffsgrundstück und ist damit direkt zugeordnet.

6.2 Lärmimmissionen

Zur Beurteilung der lärmrelevanten Vorbelastung und der durch die Planung zu erwartenden Veränderungen der Lärmsituation wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Untersuchung des Büros deBAKOM vom 23.10.00 baut auf das ebenfalls von diesem Büro erstellte schalltechnische Gutachten vom 17.04.97 für den Bebauungsplan Nr. 3261 –Freibad Herrenstrunden-, 1. Änderung auf, da der Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 89 -Strunder Delle- von diesem Gutachten bereits erfasst wurde und auf Grund einer durchgeführten Ortsbesichtigung davon auszugehen ist, dass zwischenzeitlich keine relevanten Veränderungen aufgetreten sind. Die potentielle Erhöhung des Verkehrslärms wird durch einen

Zuschlag von einem dB berücksichtigt, der einer Zunahme des Verkehrs seit 1997 von 25% entspricht..

In der gutachterlichen Stellungnahme wurden die Vorbelastungen der Emitenten „Öffentlicher Straßenverkehr“, im wesentlichen ausgehend von der Landsstraße Herrenstrunden (L 286), „Gewerbe“, ausgehend von der Gaststätte Burg Zweifel und von der Freizeitanlage auf dem Gelände des ehemaligen Freibades Herrenstrunden (hier: Ausschank und Parkflächen) und „Freizeitanlagen“, ebenfalls ausgehend von der o.g. Freizeitanlage (hier: die eigentlichen Freizeitanlagen) getrennt ermittelt bzw. anhand des schalltechnischen Gutachtens aus dem Jahr 1997 abgeschätzt und beurteilt.

Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens aus 1997 kann eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte sowohl der TA-Lärm als auch der Freizeitlärmrichtlinie für die Emitenten Gewerbe- und Freizeitanlagen für das geplante Wohnhaus im wesentlichen ausgeschlossen werden. Nur in den Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen zwischen 13.00 und 15.00 Uhr werden die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie unwesentlich (0,5 dB(A)) überschritten.

Für den Bereich der 2.Änderung des Bebauungsplans Nr. 89 -Strunder Delle betragen die Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A). Damit werden die Grenzwerte der 16. BImSchV, die hier nur als Hinweise angesehen werden können, um 5 dB(A) und die Orientierungswerte der DIN 18005 um 9 dB(A) überschritten.

Es ist von einer starken Vorbelastung des Änderungsbereiches durch Lärm auszugehen, die das Nutzungsziel Allgemeines Wohngebiet deutlich beeinträchtigt. Die Vorbelastung nimmt in Richtung L286 zu und erreicht an der Grundstücksgrenze zur L 286 tagsüber sogar 70 dB(A)

Der Gutachter schlägt zum Schutz des geplanten Wohnhauses vor den Lärmimmissionen vor, entlang der Str. Herrenstrunden (L 286) einen 2m hohen Lärmschutzwall zu errichten bei gleichzeitiger Geländemodellierung auf das Niveau der Straße. Die Geländemodellierung wird als unverhältnismäßig angesehen. Bei einem Verzicht auf die Geländemodellierung wird jedoch ein Lärmschutz von 3,5m Höhe erforderlich. Auf einen aktiven Lärmschutz an der L 286 wird zugunsten des benachbarten Denkmals Burg Zweifel und aus stadtgestalterischen Gründen verzichtet.

Den Vorschlägen des Gutachters wird in soweit gefolgt, als dass die Bebauungsplanänderung passiven Lärmschutz für das Gebäude vorsieht. Da sich das geplante Gebäude im Lärmpegelbereich III befindet, sind für seine Außenbauteile gemäß DIN 4109 Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten. Diese sind textlich konkretisiert.

Da eine erhebliche Vorbelastung des Grundstückes vorliegt, bleibt dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme folgend der zum Wohnhaus gehörende Gartenbereich zwar ungeschützt, jedoch werden Terrassen, Balkone und Loggien, die erfahrungsgemäß besonders für wohnliche Zwecke genutzt werden, nur an den Lärm abgewandten, also durch das Gebäude geschützten, Seiten zugelassen.

7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch den Anschluss an das städtische Versorgungsnetz. Für die Abwasserbeseitigung besteht in den Straßen Herrenstrunden und Strunder Delle ein im Trennsystem ausgebautes Kanalisationsnetz.

Bei Erschließung neuer Bauflächen gilt aufgrund der Regelung des § 51 a Landeswassergesetz seit dem 01.01.1996 der Vorrang der ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung), sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Das geotechnische Gutachten des Institut für Erd- und Grundbau Dr. Ing. Wolfgang Sievert vom 07.11.00 stellt klar, dass eine Versickerung grundsätzlich auf dem Grundstück möglich ist. Da bis zu einer Tiefe von 1,40m undurchlässige Schichten vorliegen sind hierzu jedoch Rigolen bis in die darunterliegenden Schichten zu führen. Gleichzeitig wird empfohlen, die Versickerungsanlagen so herzustellen, dass nach lang anhaltenden Niederschlägen ausreichend Speichervolumen vorhanden ist.

8 Umsetzung des Bebauungsplanes

8.1 Bodenordnende Maßnahmen

Da von der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 89 -Strunder Delle- nur ein Grundstückseigentümer betroffen ist, sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

8.2 Kosten

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 89 -Strunder Delle- entstehen der Stadt keine Kosten.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, 23. Januar 2001

Stephan Schmickler

Stephan Schmickler
Stadtbaurat