Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 4181 - Ball - 3. Änderung

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

In den Mischgebieten (Mischgebiet / MI1) sind Gartenbaubetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

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

Garagengeschosse sowie Garagen und Stellplätze in Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht zu berücksichtigen (§ 21a Abs. 4 BauNVO).

3. Höhe baulicher Anlagen ((§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 3 BauGB)

In dem Mischgebiet MI 1 ist eine Gebäudehöhe von maximal 11m über Höhenbezugspunkt (HBP) zulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Tiefgaragen sind in den Mischgebieten (MI/ MI1) neben den im Plan festgelegten Flächen für Nebenanlagen (Tiefgaragen) allgemein zulässig.

5. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß VV Bauordnung (BauO) NRW § 18 Abs. 2 i.V.m. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind zum Schutz gegen Außenlärm für Außenbauteilen von Gebäuden innerhalb der vorstehend benannten 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:

1. 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.
2. Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.
3. Für Gebäude entlang der Straße 'Straßen' wird empfohlen, ruhebedürftige Räume, wie Schlafräume und Kinderzimmer, zur straßen-, lärmabgewandten Seite anzuordnen, bzw. fensterunabhängige Lüftungsanlagen vorzusehen.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25 a BauGB)

Im Mischgebiet MI 1 sind zwei Bäume der Pflanzliste A zu pflanzen.

Pflanzliste A:
Ahornblättrige Platane (Platanus x hispanica)
Echte Mehlbeere (Sorbus aria)
Hainbuche (Carpinus betulus `Fastigiata`)
Robinie (Robinia pseudoacacia)
Roßkastanie (Aesculus hippocastanum)
Roteiche (Quercus rubra)
Schnurbaum (Sophora japonica)
Winter-Linde (Tilia cordata)

Für die Pflanzmaßnahme werden Solitärbäume der Qualität 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm verwendet. Die Pflanzscheibe soll nach Möglichkeit 2 m x 2m groß sein. Die Bäume werden mit Dreiböcken gesichert.
Die Pflanzung ist entsprechend der Anlage der „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a – 135c BauGB in der Stadt Bergisch Gladbach“ durchzuführen.

7 Festsetzungen nach § 9 Abs.1a BauGB

Die Ausgleichsmaßnahmen;
- Pflanzung von zwei Solitärbäumen festgesetzt als Maßnahme zum 'Anpflanzen von Bäumen ,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' innerhalb des Bebauungsplans und
- die Neuanlage, Entwicklung und dauerhafte Pflege von Amphibienhabitaten, extensiven Wiesen und Gehölzen in einer Größenordnung von 146,25 m² auf der im städtischen Ökokonto vorgehaltenen 'Kompensationsflächenkonzept Grube Weiß' Gemarkung Hohnschaft , Flur 4

sind
- dem Mischgebiet 1 (MI 1) als Ausgleichsmaßnahme gem. §9 Abs.1a BauGB zu 66%und
- den Erschließungsanlagen zu 34%

zugeordnet.

Hinweise

1. Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Regenwasserkanalisation.

2. Kampfmittelfunde

Bei Kampfmittelfunden während Erd- bzw. Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung durchgeführt werden wird eine Tiefensondierung empfohlen

3. Zeichnerische Darstellung

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