

## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1. Sondergebiet "SO Klinikgebiet"

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §§ 1 und 11 BauNVO)

1.1 Im Sondergebiet wird die Zweckbestimmung Klinikgebiet mit Rehabilitation festgesetzt.

1.2 Sonstige Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie dem Zweck der Hauptnutzung dienen und dieser untergeordnet sind (z.B. Hausmeisterwohnung).

### 2. Maximale Gebäudehöhen

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

Aufbauten (z.B. Kamine, Aufzugsüberfahrten) dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen um bis zu 1,5 m überschreiten. Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses zurücktreten.

### 3. Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig. Die abweichende Bauweise entspricht ansonsten der offenen Bauweise.

### 4. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

4.1 Ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien und Baugrenzen durch Terrassen ist bis zu einem Maß von 3,0 m zulässig.

4.2 Untergeordnete Bauteile (z.B. Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen) dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien und Baugrenzen bis zu einem Maß von 1,5 m überschreiten.

### 5. Stellplätze, Garagen und Carports

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

5.1 Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

5.2 Carports und Garagen sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

## **6. Passive Schallschutzmaßnahmen** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Im Bereich der festgesetzten Baugrenzen wird der Lärmpegelbereich III festgesetzt. Es sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989) zu treffen.
- 6.2 Bis auf den in der Planzeichnung markierten Bereich A bis B ist innerhalb der festgesetzten Baugrenzen der Einbau entsprechend ausgelegter, fensterunabhängiger Lüftungsanlagen vorzusehen, sofern dort Schlafräume angeordnet werden.
- 6.3 Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an den einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

## **7. Ausschluss von Kellern im Bereich des Neubaus** (§ 9 (1) Nr.24 BauGB)

Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen, die mittels Baugrenzen definiert sind, ist die Errichtung von Kellerräumen nicht zulässig.

## **8. Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 (1) Nr.25 a) und b) BauGB)

- 8.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 8.2 Die nicht überbauten bzw. befestigten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

## **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN** (§ 9 (6) BauGB)

1. Das Haus Blegge, insb. bestehend aus dem Hauptgebäude und der Vorburg unterliegt dem Denkmalschutz. Es ist mit der Nummer BAU072 in die Denkmalliste der Stadt Bergisch Gladbach eingetragen.
2. Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III b der Wassergewinnungsanlage Köln-Höhenhaus. Die Bestimmungen der entsprechenden Verordnungen sind zu berücksichtigen.

## **HINWEISE**

1. 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.
2. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Bergisch Gladbach als Untere Denkmalbehörde oder das LVR- Amt für Bodendenkmalpflege

im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Tel: 02206 9030-0, Fax: 02206 9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Auf die §§ 15 und 16 DSchG NW wird hingewiesen.

3. Die DIN 4109 wird mit der Begründung des Bebauungsplanes im Fachbereich 6 – Stadtplanung – der Stadt Bergisch Gladbach während der Dienststunden zur Einsichtnahme bereit gehalten.