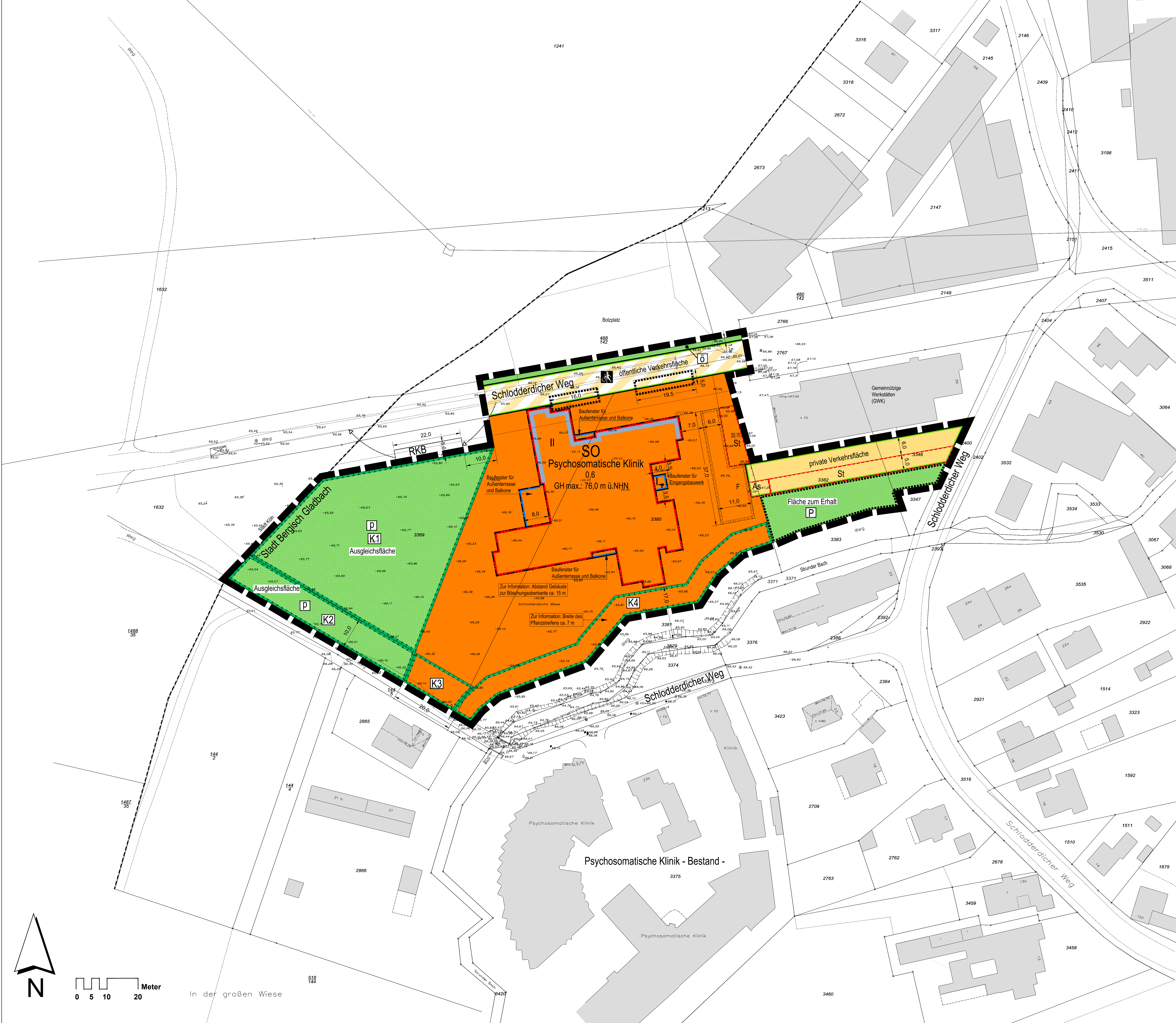




Plangrundlage: © Geobasisdaten, Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation Lagebezugssystem: ETRS89 / UTM Meridiansystem: UTM-Zone 32 Höhenart: Normhöhe Höhenbezugsfläche: Normalhöhennull-Fläche, DHHN2016, Höhenstatus 170 Benennung der Höhen: Höhen über Normalhöhennull (NNH-Hohen)	Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss hat die Erzielung dieses Planes am beschlossen. Bergisch Gladbach, den Stellvertretende (r) Ausschussvorsitzende (r)	Die Öffentlichkeit ist über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 (1) BauGB durch Aushang in der Zeit vom bis sowie durch Bürgerversammlung am unterrichtet worden. Bergisch Gladbach, den Der Bürgermeister i. A. städt. Baurat	Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom beteiligt worden. Bergisch Gladbach, den Der Bürgermeister i. A. städt. Baurat	Die Öffentlichkeit hat gem. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom bis statgefunden. Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Bergisch Gladbach, den Der Bürgermeister i. A. städt. Baurat	Die erneute öffentliche Auslegung hat gem. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom bis statgefunden. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Bergisch Gladbach, den Der Bürgermeister i. A. städt. Baurat	Dieser Plan ist gem. § 10 (1) BauGB vom Rat am als Satzung beschlossen worden. Die Bekanntmachung wurde am vom -stellvert.- Bürgermeister unterzeichnet. Bergisch Gladbach, den Der Bürgermeister i. A. städt. Baurat	Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung wurde am vom -stellvert.- Bürgermeister unterzeichnet. Bergisch Gladbach, den Der Bürgermeister i. A. städt. Baurat	Legende: Art der Nutzung SO Sondergebiet, Zweckbestimmung: Psychosomatische Klinik Maß der baulichen Nutzung 0,6 Grundflächenzahl (GRZ), hier: 0,6 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: II GRZ max.: 76,0 m ü.NHN Baulinien, Baugrenzen Baulinie Baugrenze Verkehrsflächen öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg private Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie	Grünflächen Grünflächen private Grünfläche öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft K1-K4 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Kompensationsmaßnahmen (siehe Textliche Festsetzung 5.1) Flächen zum Erhalt (siehe Textliche Festsetzung 5.3) Sonstige Festsetzungen und Darstellungen St Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes St Fläche für Stellplätze As Fläche für Abfallsammelanlage St Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entörungsträger St Ausschluss von Immissionsorten, siehe TF Nr. 4.2 RKB Regenklärbecken (geplant)	Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 1417). Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3756), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802). Verordnung über die Ausarbeitung der Baulinien und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802). Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).	Kräuter: Lathyrus pratensis Lotus corniculatus Trifolium dubium Trifolium pratense subsp. Pratense Vicia cracca Vicia sepium Achillea millefolium Aljuga reptans Anthriscus sylvestris Campanula rotundifolia Cardamine pratensis Centaurea jacea Cerastium holosteoides Crepis biennis Carum carvi Daucus carota Galium album Heracleum sphondylium Knautia anensis Leontodon hispidus Leucanthemum Malva moschata Pastinaca sativa Pimpinella major Pimpinella saxifraga Plantago lanceolata Prunella vulgaris L. Ranunculus acris Rumex acetosa Sorchorisodes autumnalis Thymus pulegioides Tragopogon pratensis Wiesen-Platterbse Gewöhnlicher Hornklee Kleiner Klee Roter Wiesen-Klee Vogel-Wicke Zaun-Wicke Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe Kriechender Günsel Wiesen-Kerbel Rundblättrige Glockenblume Wiesen-Schamkraut Wiesen-Flockenblume Gewöhnliches Hornkraut Wiesen-Pippau Wiesen-Kornel Wilde Möhre Weldes Labkraut Wiesen-Bärenklau Wiesen-Wibbenblume Rauer Löwenzahn Wiesen-Margerite Moschus-Malve Pastinak Große Pimpinelle Kleine Pimpinelle Spitz-Wegerich Kleine Braunelle Scharfer Hahnenfuß Wiesen-Sauer-Ämpfer Herbst-Löwenzahn Arznei-Thymian Wiesen-Bockbart Gräser: Alopecurus pratensis Anthriscum odoratum Armenatherum odoratum Cynodon dactylon Dactylis glomerata Festuca pratensis Helictotrichon pubescens Poa pratensis Trisetum flavescens Wiesen-Fuchschwanz Gewöhnliches Ruchgras Glatthafer Wiesen-Kammgras Wiesen-Knaulgras Wiesen-Schwingel Flaum-Hafer Wiesen-Rispengras Gewöhnlicher Goldhafer	5.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 5.2.1 Innerhalb der Flächen des Sondergebiets ist eine Grünanlage anzulegen und zu pflegen. Hierzu ist der Einsatz einer Saatgutmischung gemäß 5.1.1 sowie Gehölzpflanzungen mit einer Artenauswahl gemäß 5.1.2 vorzunehmen. Die Pflege der Wiesenfläche muss mindestens einmal jährlich erfolgen. Ein Schnitt der Gehölze muss mindestens alle 5 Jahre erfolgen. 5.2.2 Innerhalb der Flächen für Stellplätze sind mindestens 3 Hochstämme einer der folgenden Arten und Qualitäten zu pflanzen und zu pflegen: Rot-Buche (Fagus sylvatica) Stiel-Eiche (Quercus robur) Winter-Linde (Tilia cordata) Mindest-Pflanzenqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm Die Bäume sind in Baumscheiben oder Pflanzbeeten mit einer Mindestgröße von 4 m² und einer Mindestbreite von 1,5 m zu pflanzen. 5.2.3 Alle Dachflächen des Klinikneubaus sind intensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 30 cm zuzüglich weiterer technisch erforderlicher Schichten (z. B. Drain- und Filterschichten) betragen. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind Attika, haustechnisch notwendige Dachaufbauten, Treppenhäuser und Befestigungselemente der Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und/oder Photovoltaik. 5.3 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) Die innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen. B Hinweise 1 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 Urkundsplan zur Einsichtnahme bereit. 2 Bodenmerkmal Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Off. 51-019 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. 3 Bodenbeseitigung Die Aushubarbeiten sind bodengutachterlich zu begleiten, evtl. belastetes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Der im Rahmen der Baumaßnahmen auszubehende Oberboden (Mutterboden) ist im Pflangebiet wiederzuverwenden. 4 Lage im Wasserschutzgebiet Das Pflangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlage Refrath. Die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten. 5 Verhalten bei Kampfmitteleffekten Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenwürfe. Es wird empfohlen, die zu überbauende Fläche auf Kampfmittel zu überprüfen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben habe, sind diese bis auf das Geländeebene von 1945 abzubauen. Erfolgreich Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verarbeiten u.ä. wird zusätzlich eine Sicherheitsdeklaration empfohlen. Bei der Durchführung von Bauvorhaben sind die Arbeiten sofort einzustellen, wenn beim Erdaushub außergewöhnliche Verfestigungen festgestellt oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden. Die nachfolgende Polizeidienststelle oder der Kampfmitteleinsatzdienst sind unverzüglich zu verständigen. 6 Artenschutz Um den Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 44 Abs. 1 und 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden und zu verringern, sind die folgenden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu beachten: - Rodungen von Gehölzen (Bäume, Sträucher, Hecken), welche zur Durchführung des Vorhabens zwingend erforderlich sind, eine Baufeldräumung sowie ein Beginn der Bauarbeiten sind ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 30.09. durchzuführen. Falls ein Baubeginn in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. erforderlich ist, ist maximal zwei Wochen zuvor eine Überprüfung des Pflangebietes sowie innerhalb eines Radius von 100m auf direkte und indirekte Hinweise von Vögeln einschließlich Greifvögeln und Fledermäusen durch eine Fachkraft mit speziellen Kenntnissen bezüglich der Artengruppen Fledermäuse und Vögel als ökologische Baubegleitung durchzuführen. - Auf eine Vermeidung unnötiger Licht- und Lärmemissionen auch während der Bauzeit ist zu achten. Bei der Außenbeleuchtung ist ausschließlich nicht stroblierendes, nicht in den Himmel abstrahlendes warmweißes Licht bis 3000 Kelvin zu verwenden. - Um Vogelschlag an Glasfassaden zu vermeiden, sollten großflächige und spiegelnde Glasflächen zu umgebenden Grünflächen soweit möglich vermeiden und ggfs. vogelschlagsichere (nicht spiegelnde, ggfs. gegen Durchsicht geschützte) Gläser verwendet werden. 7 Externer Ausgleich Bei vollumfänglicher Realisierung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 14.186 Biotopwertpunkten. Das verbleibende Defizit kann aus dem Ökotoxik der Stadt Bergisch Gladbach erbracht werden. Hierzu erhält der Durchführungvertrag eine vertragliche Regelung über den Erwerb von Ökopunkten. 8 Telekommunikation In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungsdichte in einer Breite von ca. 0,50 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Zusätzlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merklblatt über Baumschäden und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie für die Koordination mit den Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutsche Telekom Technik so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
--	---	--	---	--	---	--	---	---	--	---	--	---



**STADT
BERGISCH GLADBACH**

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 2496
- Schlodderdicher Weg -**

Blatt 1 (Blatt 2: Vorhaben- und Erschließungsplan)
M. 1:500

Stand: Satzung

Übersichtsplan M. 1:5.000

