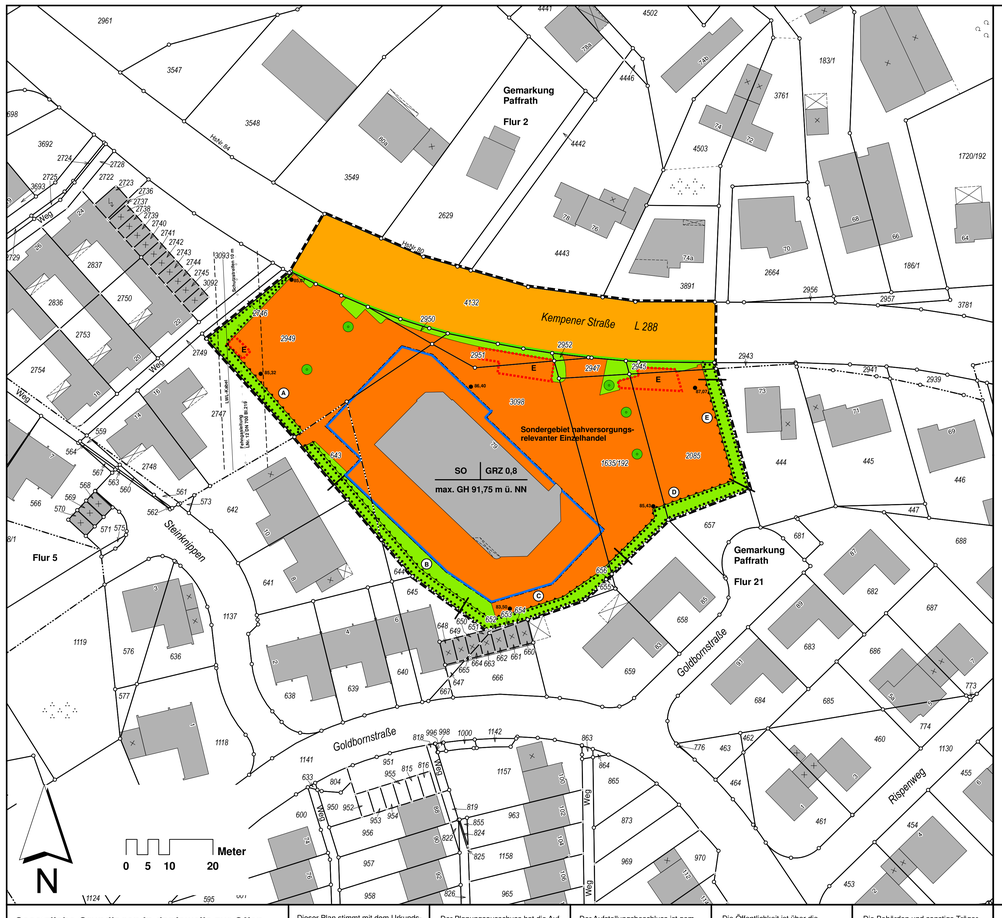


Bebauungsplan Nr. 1431 – Kempener Straße Paffrath –

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „nahversorgungsrelevanter Einzelhandel" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

1.1.1 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „nahversorgungsrelevanter Einzelhandel" dient ausschließlich der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten.

1.1.2 Zulässig sind folgende Einzelhandelsbetriebe:
- Lebensmittel-Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 950 m². Der Umfang der im Supermarkt neben Nahrungs- und Genussmitteln sowie sonstigen nahversorgungsrelevanten Sortimenten insgesamt zulässigen Randsortimente wird auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche festgesetzt.
- Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 450 m². Der Umfang der im Getränkefachmarkt neben nicht alkoholischen und alkoholischen Getränken sowie sonstigen nahversorgungsrelevanten Sortimenten insgesamt zulässigen Randsortimente wird auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche festgesetzt.
- Einzelhandelsbetrieb zum Verkauf von Backwaren aller Art mit einer Verkaufsfläche von maximal 50 m².

1.1.3 Nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

Blumen	aus WZ 47.76.1 Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus nur Blumen)
Drogerie, Kosmetik / Parfümerie	WZ 47.75 Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
Nahrungs- und Genussmittel	WZ 47.2 Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	WZ 47.73 Apotheken
Zeitungen / Zeitschriften	WZ 47.62.1 Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 Abs. 1 und 19 Abs. 4 BauNVO)

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Auf bis zu 15% der Grundfläche des Gebäudes darf die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2,25m (bis zu 94m über Normalnull) überschritten werden.

1.2.2 Grundfläche
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85.

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

1.3.1 Die Anlagen der Gebäudetechnik sind massiv einzuhausen. Die Schallabstrahlung je Zu- und Abluftöffnung muss L_{WA} ≤ 65 dB(A) betragen.

1.3.2 Die gesamte befahrbare Fläche auf dem Gelände des Verbrauchermarktes ist in einer nicht geriffelten Asphaltdecke herzustellen.

1.3.3 Die Schalldämmung der in der Planzeichnung eingetragenen Lärmschutzwände ist entsprechend den ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen), Punkt 2.1, einzuhalten. „Die Schalldämmung DL_R von Lärmschutzwänden und ihrer Anschlüsse an andere Bauteile ist nach der DIN EN 1793-2 zu prüfen. Sie muss der Gruppe B 3 (DL_R >24 dB) in der Tabelle A 1 dieser Norm entsprechen. Fugeneinlagen müssen dauerhaft dämmende Eigenschaften besitzen."

1.3.4 Die Lärmschutzwände sind mit folgenden Höhen über vorhandenem Gelände auszuführen:

Abschnitte A-C	1,5 m
Abschnitt D	2 m
Abschnitt E	4 m

1.3.5 Die Decke der Tiefgarage ist dem Stand der Technik zur Lärmminderung entsprechend mit Schall absorbierendem Material mit einem Absorptionsgrad von α ≥ 0,6 auszukleiden.

1.3.6 Die Einkaufswagenboxen sind mit drei geschlossenen Wänden und einem Dach auszustatten. Sie sind ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Bereichen zulässig.

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

1.4.1 An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten ist je ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum gemäß beigefügter Pflanzliste zu pflanzen. Von den dargestellten Standorten kann bis zu 2,5m in alle Richtungen abgewichen werden.

1.4.2 Entlang der Kempener Straße sind innerhalb der festgesetzten Grünfläche mindestens 20 standortgerechte Sträucher oder eine Hainbuchenhecke gemäß beigefügter Pflanzliste zu pflanzen.

1.4.3 Die in der Planzeichnung dargestellten Lärmschutzwände sind in den Abschnitten A, C und D mit Kletterpflanzen gemäß beigefügter Pflanzliste im Abstand von 5m zu begrünen.

1.4.4 Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach der Rohbauabnahme des Gebäudes durchzuführen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Nachpflanzung zu ersetzen.

1.5 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die Bepflanzung der im Plan gekennzeichneten Flächen ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Nachpflanzung zu ersetzen.

2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH § 9 (6) NR. 1 BAUGB

In der Planzeichnung ist nachrichtlich die Ferngasleitung Nr. 12, Glückaufleitung, DN 700, der E.ON Ruhrgas AG sowie eine Kabelschutzrohranlage mit Lichtwellenleiterkabeln der GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG dargestellt. Die Schutzstreifenbreite beträgt 10m. Die Schutzbestimmungen sind einzuhalten. Bei der Anpflanzung von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern ist zu bestehenden Versorgungsleitungen ein horizontaler Abstand von mindestens 2,5m zwischen Stammachse und Außenhaut der Versorgungsanlage einzuhalten.

3 HINWEISE

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes III B des Wasserwerkes Köln-Höhenhaus. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu berücksichtigen.
Das Plangebiet liegt im Bereich von Böden mit zeitweiligem oder dauerhaftem Einstau von Grundwasser.

Pflanzliste

Bäume
Qualität: 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Höhe Kronenansatz mind. in 2 Meter Höhe

Baumhasel (Corylus colourna)
Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia)
Winter-Linde (Tilia cordata)
Holzbirne (Pyrus communis)
Blumen-Esche (Fraxinus ornus)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Platane (Platanus acerifolia)

Sträucher
Qualität: mind. 2 x verpflanzt, 4 Triebe

Hainbuchen-Heckenpflanzung (Carpinus betulus)
Amethystbeere (Symphoricarpos doorenbosii `Magic Berry`)
Sommerflieder (Buddleja davidi-Hybriden)
Niedrige Scheinquitte (Chaenomeles japonica)
Frühlings-Spiere (Spiraea thunbergii, Sp. Betufolia)
div. Beetrosen
Glanz-Rose (Rosa nitida)
Färber-Ginster (Genista tinctoria)
Hohes Johanniskraut (Hypericum moserianum)
Fingerstrauch (Potentilla `Goldfinger`)
Rotes Lorbeerröschen (Kalmia angustifolia `Rubra`)

Kletterpflanzen (Selbstklimmer)
Qualität: mind. 2 x verpflanzt, mind.3 Triebe

Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
Jelängerjelieber (Lonicera caprifolium)
Efeu (Hedera helix)

Sicherungsmaßnahmen:
Bäume: Baumscheibe mindestens1,50 m im Durchmesser, tiefgründig lockern, Bodenaushub vor dem Einbringen verbessern, Bewässerungs- und Belüftungsmöglichkeiten sind vorzusehen, Überfahrschutz für den Wurzelraum ist anzubringen, Schutz der Pflanzung durch Dreibock (Höhe der Pfähle 2,50 m, Pfahlstärke 8 cm) und Kokosstrickanbindung.
Kletterpflanzen: Pflanzscheibe mindestens 0,50 m im Durchmesser, tiefgründig lockern, Bodenaushub vor dem Einbringen verbessern, Bewässerungs- und Belüftungsmöglichkeiten sind vorzusehen, Überfahrschutz für den Wurzelraum ist anzubringen, fest verankerte Kletterhilfen sind vorzusehen, Pflanzen entsprechend daran befestigen

STADT BERGISCH GLADBACH

Bebauungsplan Nr. 1431
- Kempener Straße Paffrath -

M. 1:500

Gesetzliche Grundlagen in der jeweils zur Offenlage gültigen Fassung :

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanzV	Planzeichenverordnung
BauO NW	Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung)
GO NW	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
LG NW	Landschaftsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen
LWG NW	Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen
DSchG NW	Denkmalschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen

Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

~~Dieser Plan ist der Urkundsplan.~~

Bergisch Gladbach, den 14.05.2010
Der Bürgermeister

i.A.
gez. Löhlein

Der Planungsausschuss hat die Aufstellung dieses Planes

am 09.09.2009

beschlossen.

Bergisch Gladbach, den 17.12.2009
gez. Sprenger

~~Stellvertretende (r)~~
Ausschussvorsitzende (r)

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB

am 19.09.2009

ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergisch Gladbach, den 17.12.2009
Der Bürgermeister

i. A. gez. Löhlein

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 21.09.2009 bis 16.10.2009
~~sowie durch Bürgerversammlung am~~
unterrichtet worden.

Bergisch Gladbach, den 17.12.2009
Der Bürgermeister

i. A. gez. Löhlein

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben

vom 15.09.2009

beteiligt worden.

Bergisch Gladbach, den 17.12.2009
Der Bürgermeister

i. A. gez. Löhlein

Plangrundlage
Lagebezugssystem: Deutsches Hauptdreiecksnetz (DHDN90);
Ellipsoid: Bessel;
Lagenetz: Netzerneuerung NRW 1977 ff. (Netz 1977)
Abbildungssystem: Gauß-Krüger-Abbildung (GK)
Höhenbezugssystem: Deutsches Haupthöhennetz 1912 (DHHN 12)
Höhenart: Normalorthometrische Höhen (NN-Höhen)
Höhenbezugsfläche: Normal Null-Fläche

Es wird bescheinigt, dass die vorliegende Planunterlage den Bestimmungen des §1 Abs. 2 PlanzV entspricht. Die dargestellte Topographie wurde durch örtliches Aufmaß ermittelt / durch Ortsvergleich visuell überprüft

Stand ALK: April 2009

Stand Topographie: April 2009

Bergisch Gladbach, den 15.12.2009

gez. Dolenga
Stadtvermessungsrat

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Die geometrische Eindeutigkeit wurde mittels Koordinaten festgesetzt.

Koordinaten können bei Bedarf von FB 6-61 Stadtplanung bereit gestellt werden.

Bergisch Gladbach, den 15.12.2009

gez. Dolenga

Stadtvermessungsrat

Entwurf und Anfertigung
Fachbereich 6-61
Stadtplanung

Bergisch Gladbach, den 15.12.2009
Der Bürgermeister

i. V. Schmickler

Die öffentliche Auslegung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 21.12.2009 bis 28.01.2010 stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung wurde am 12.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach, den 10.02.2010
Der Bürgermeister

i. A. gez. Löhlein

Dieser Plan ist gem. § 10 (1) BauGB vom Rat

am 25.03.2010

als Satzung beschlossen worden.

Bergisch Gladbach, den 06.05.2010
Der Bürgermeister

gez. Urbach

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB am 13.05.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung wurde am 07.05.2010 vom ~~stellvertr.~~ Bürgermeister unterzeichnet.

Bergisch Gladbach, den 14.05.2010
Der Bürgermeister

i. A. gez. Löhlein

Zeichnerische Festsetzungen

- SO — Sondergebiet nahversorgungsrelevanter Einzelhandel
- GRZ 0,8 — Grundflächenzahl, hier 0,8
- max. GH 91,75 m ü. NN — max. Gebäudehöhe, hier 91,75 m ü. NN
- Grünfläche
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Anpflanzung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- E — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier Einkaufswagenunterstand
- A — Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier Lärmschutzwand Abschnitt A
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahme

- Kabel unterirdisch, hier LWL-Kabel
- Gasleitungen unterirdisch, hier LNr. 12 DN 700 Bl.219
- Schutzbereich für Leitungen
- ● 83,50 — Höhenangabe, hier 83,50 m ü. NN

Übersichtsplan M. 1 : 5.000

