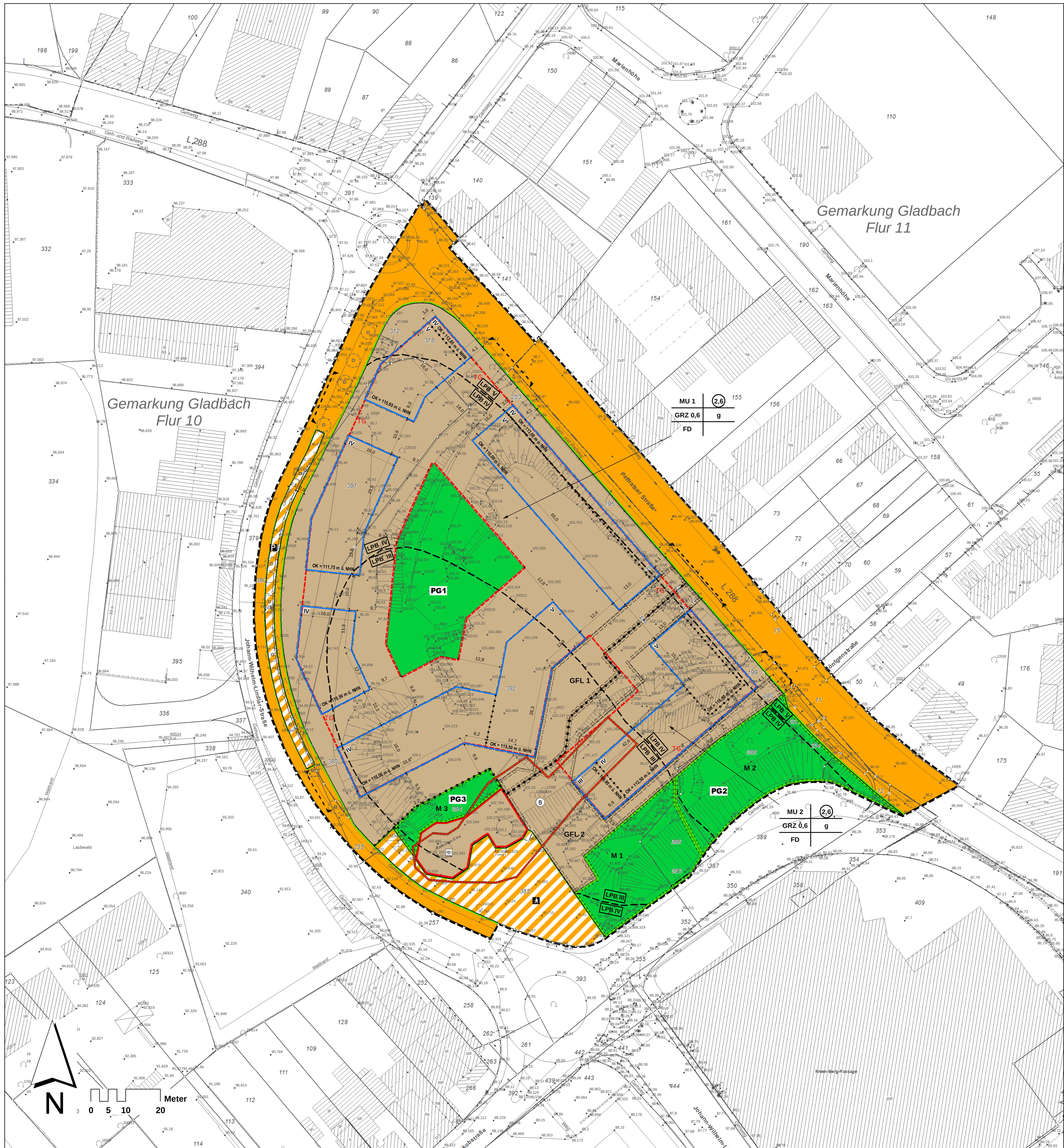


TEXTTEIL

BP Nr. 2129 – Am Kalkofen –

Stand Satzung

A Textliche Festsetzungen

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

Das Urbane Gebiet (MU) wird gem. § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzung wie folgt gegliedert:

1.1 Urbanes Gebiet 1 (MU1)
In dem als **MU1** gegliederten Teil des Baugebietes sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig.

1.2 Urbanes Gebiet 2 (MU2)
In dem als **MU2** gegliederten Teil des Baugebietes sind die gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Nutzungen (Wohngebäude) sowie Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig.

2 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO sind Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO werden Baugrenzen festgesetzt, die gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Balkone max. 1,0 m auf insgesamt höchstens 1/3 der jeweiligen Länge der Baugrenze und Vordächer max. 1,5 m überschritten werden dürfen.

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

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze und Garagen nur als Tiefgarage zulässig (s. auch Punkt 11 „Tiefgaragen und Kellerräume"). Außerhalb der gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

5 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen **(PG 1 + PG 2 + PG 3)** sind bodenversiegelnde Maßnahmen wie gebundene Tragschichten, Asphaltbeläge und Fugenversiegelung unzulässig.

Auf der mit **PG1** gekennzeichneten Fläche sind mind. 7 heimische, standortgerechte Bäume sowie heimische, standortgerechte Sträucher (pro 100 m² Pflanzfläche mind. 10 Stück) aus der Liste der zu verwendenden Pflanzenarten zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 2,0 m x 2,0 m anzulegen, gärtnerisch zu bepflanzen und vor Überfahren oder Begehen zu schützen. Durch entsprechende Pflege sind die Bäume dauerhaft zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Befestigte Aufenthalts- und Wegeflächen sind wasserdurchlässig herzustellen. Das Anlegen eines Spielplatzes ist zulässig.

Pflanzliste PG 1

Bäume: Solitär, Hochstamm 4 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 20 - 25 cm:
- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus aucuparia (Gemeine Eberesche)

Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe/ Breite 60 - 100 - 150 cm, Mindestabstand 1,50 m:
- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Viburnum opulus (Wasserschneeball)

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

Die im Plan gekennzeichneten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (**M1+M2+M3**) werden als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Maßnahmenflächen: M1 und M2
Die mit **M1** und **M2** gekennzeichneten Flächen sind als Gehölzbiotop zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ein detaillierter Pflegeplan ist vor Beginn der Maßnahme zu erstellen und mit dem Fachbereich Umwelt und Technik der Stadt Bergisch Gladbach abzustimmen. Die vorhandenen Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation sind dauerhaft zu erhalten. Die vorhandene Mauer aus Kalksteinen im Nord-Westen des Hanggeländes ist zu erhalten bzw. wiederherzustellen soweit technisch möglich und entlang des Weges parallel zur geplanten Bebauung zu ergänzen. Diese Kalksteinmauer ist aus Kalksteinen mit offenen Fugen auszubilden.

Maßnahmenfläche: M3
Die mit M3 gekennzeichnete Fläche ist als Gebüsch / Gehölzstruktur aus heimischen standortgerechten Arten anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweis:
Die Ausgleichsmaßnahmen **M1+M2+M3** sowie deren Umsetzung werden in dem Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan detailliert geregelt.

7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die zeichnerisch mit der Bezeichnung GFL1 und GFL2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten Flächen sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger sowie Fahrrechten für Anlieger und die Stadt belastet.

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

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit **LPB III** gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß (R'w,res) für den Lärmpegelbereich **III** gemäß Tabelle 7 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Teil 1, Ausgabe Januar 2018 zu errichten. Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß Rw,res mindestens 35 dB und für Büroräume mindestens 30 dB betragen. Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit **LPB IV** gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß (R'w,res) für den Lärmpegelbereich IV gemäß Tabelle 7 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Teil 1, Ausgabe Januar 2018 zu errichten. Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß Rw,res mindestens 40 dB und für Büroräume mindestens 35 dB betragen. Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit **LPB V** gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß (R'w,res) für den Lärmpegelbereich V gemäß Tabelle 7 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Teil 1, Ausgabe Januar 2018 zu errichten. Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß Rw,res mindestens 45 dB und für Büroräume mindestens 40 dB betragen. Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen ode r mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren kann durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden, dass aufgrund der konkreten Ausbildung des Baukörpers auch durch weniger strenge Anforderungen ausreichender Schallschutz gewährleistet ist.

Hinweis: Wenn Fenster von Schlafräumen in Fassadenabschnitten liegen, die nachts mit einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) oder darüber belastet werden, sollten diese mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden.

9 Begrünung der Flachdächer sowie Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die Flachdächer der geplanten Bebauung gemäß der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie (2008) min. 80% extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind. Zur Gewährleistung einer gesicherten Funktionserfüllung (Beseitigung von Niederschlagswasser) ist eine mindestens 15 cm starke Magersubstratauflage herzustellen, die einen Abflussbeiwert < 0,35 erzielt. Die Begrünung der Flachdächer erfolgt unter Verwendung von Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und mindestens 20 % Flächenanteil an heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung).

Nicht überbaute Bereiche von Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen, Kellerräume) sind, mit Ausnahme von Terrassen, Fußwegen und Feuerwehrzufahrten, mit einer Substratschicht von mindestens 70 cm zu überdecken. Die Überdeckung ist gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

10 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Auf den im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche und Parkierungsfläche (P) gekennzeichneten Flächen sind mind. 10 Bäume der beigefügten Pflanzliste zu pflanzen. Der genaue Abstand zwischen den Bäumen richtet sich nach den anzulegenden Parkplätzen, Zufahrten und Feuerwehraufstellflächen und wird in der Ausführungsplanung festgelegt. Die Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 2,5 m x 4,0 m anzulegen, gärtnerisch zu bepflanzen und vor Überfahren oder Begehen zu schützen. Durch entsprechende Pflege sind die Bäume dauerhaft zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzliste Straßenbäume

Bäume: Solitär, Hochstamm 4 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 20 - 25 cm:
- Acer campestre 'Elsriik' (Feldahorn)
- Carpinus betulus 'Fastigiata' (Hainbuche)
- Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Chinesische Wildbirne)
- Quercus cerris (Zerreiche)

11 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht, örtliche Bauvorschrift (§ 86 Abs. 4 BauO NRW)

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NRW werden im **MU1** und **MU2** folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe der baulichen Anlage ist durch die Höhenlage der Gebäudeoberkante festgesetzt. Die Gebäudeoberkante definiert sich bei Flachdächern durch den oberen Abschluss der Außenwand unabhängig vom Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Die festgesetzten Wandhöhen können durch technisch bedingte Aufbauten, wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie etc. um 1,00 m überschritten werden, sofern durch die überschreitenden Aufbauten ein Mindestabstand von 1,50 m zu den Gebäudeseiten eingehalten wird.

Dachform
Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Neigung von bis zu 5 Grad zulässig.

Werbeanlagen und Werbeautomaten
Werbeanlagen und Werbeautomaten sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen und Werbeautomaten dürfen wesentliche Elemente der Fassade wie Rücksprünge, Stützen und Fenster nicht überspannen, verdecken oder überschneiden. Die architektonische Formensprache des Gebäudes (Fassadengliederung, Fluchten, Gesimse, Erker, Fassadenöffnungen etc.) ist zu bewahren.

Tiefgaragen und Kellerräume
Tiefgaragen- und Kellergeschosse dürfen über der Geländeoberfläche liegen. Sie sind jedoch gestalterisch einheitlich zu behandeln. Die vom öffentlichen Straßenraum sichtbaren Fassadenflächen der freiliegenden Tiefgaragen- und Kellergeschosse sind als Sockelzone gestalterisch kenntlich zu machen und mit Klinker in der im städtebaulichen Vertrag festgelegten Farbgebung oder anderen Materialien zu verblenden (s. Punkt Fassadenmaterial).

Balkone und Dachterrassen
Balkone und Dachterrassen sind nur an den dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Fassadenseiten (Ausrichtung in den Blockinnenbereich) zulässig. Hiervon ausgenommen ist der Gebäuderiegel hinter dem Kalkofen, hier sind Dachterrassen nur im letzten Vollgeschoss, also im IV bzw. V Vollgeschoss, zulässig, während Balkone nur auf der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Fassadenseiten (Ausrichtung in den Blockinnenbereich) zulässig sind.

Fassadenmaterial
Es sind ausschließlich Klinkerfassaden zulässig. Nicht zugelassen sind engobierte, glasierte und keramische Klinker sowie Betonklinker. Andere Materialien als die zuvor festgesetzten sind bis zu 20 Prozent der gesamten Gebäudefassade des Hauptgebäudes unter Abzug der Fenster- und Türflächen und Fenster- und Türkonstruktionen zulässig.

Müllabstellanlagen
Müllabstellanlagen sind in die Gebäude (z.B. im Keller, in der Tiefgarage o.ä.) oder in eine Nebenanlage (z.B. in Müllboxen o.ä.) zu integrieren oder durch Heckeneinfassungen abzuschirmen bzw. zu begrünen.

Nebenanlagen
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die Gebäude im Sinne von § 2 BauO NRW sind, z.B. Gartenhäuser, dürfen nur mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis max. 10° Dachneigung ausgeführt werden. Die Wandhöhe darf an keiner Stelle mehr als 2,00 m über der Geländehöhe betragen. Die Fassaden, Fenster und Türen sind nur in weißen oder grauen Farbtönen sowie in Holz naturfarben zulässig.

Einfriedungen
Die Einfriedungen der Vorgärten und Gärten der Wohngebäude sind grundsätzlich mit Hecken herzustellen. Zäune sind nur zulässig, wenn diese zum öffentlichen bzw. halböffentlichen Raum mit Hecken hinterpflanzt werden.

B Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Denkmalschutz

Die Kalköfen des ehemaligen Kalkwerkes Cox wurden gemäß DSchG als Baudenkmal nachrichtlich übernommen und im Plan eingetragen.

2 Bodendenkmal

Teilflächen des ehemaligen Kalkwerkes Cox wurden als eingetragenes Bodendenkmal (Kalköfen Cox, GL 068) nachrichtlich übernommen und im Plan eingetragen. Nach DSchG §§ 7 und 8 ist das Bodendenkmal zu erhalten und unterliegt dem Erlaubnisvorbehalt gem. § 12 DschG i.V.m. § 9 DSchG. Demnach bedürfen Eingriffe in Bodendenkmäler der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Bergisch Gladbach. Die Entscheidung hierüber trifft diese gemäß § 21 Abs. 4 DSchG im Benehmen mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland. Vor Baubeginn sind für die abgerissenen Betriebsgebäude archäologische Untersuchungen in Abstimmung mit der Denkmalbehörde durch ein Fachunternehmen durchzuführen.

3 Paläontologische Funde

Es wird auf die möglicherweise anzutreffenden fossilreichen Riffkalke aus dem oberen Mitteldevon hingewiesen. Sollten solche Funde angetroffen werden, wird auf den § 2 Abs. 4 Satz 2 DschG hingewiesen. Vor Erteilung der Baugenehmigung ist sicherzustellen, dass Erdarbeiten unter paläontologischer Fachaufsicht durchgeführt und die fachgerechte Untersuchung, Bergung und Dokumentation von Funden auf Veranlassung und Kosten des Vorhabenträgers nach Maßgabe einer Erlaubnis nach § 13 DschG durchgeführt werden. Dem LVR-Amt ist das Recht einzuräumen, die Einhaltung dieser Bedingungen zu überprüfen und das Grundstück zu betreten.

C Hinweise

1 Baumstandorte und Stellplätze innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen

Die auf öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche" (P) gekennzeichneten Baumstandorte und Stellplätze sind zur Information vermerkt.

2 Geotechnische Aspekte

Im Untergrund stehen verkarstungsfähige, devonzeitliche Kalksteine an. Auf das mögliche Auftreten von Erdfällen bei Anwendung ungeeigneter Gründungsverfahren wird hingewiesen.

3 Grundwasserschutz

Bei den Bohr- und Bauarbeiten sind Verunreinigungen des Karstgrundwasserleiters auszuschließen (Grundwasserschutz). Bei Bohrarbeiten im Karstgrundwasserleiter ist nur Trinkwasser als Spülwasser zu verwenden. Einwirkungen auf das Grundwasser (Bohrarbeiten, Einbau von Recyclingbaustoffen, evtl. Wasserhaltungsmaßnahmen, u.a.) stellen i.d.R. gemäß §9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) Benutzungen dar, die generell einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §8 WHG bedürfen. Der Bauherr ist verpflichtet, sich vor Durchführung der Arbeiten über die wasserrechtliche Zulässigkeit seines Vorhabens beim Amt für Umweltschutz des Rheinisch-Bergischen Kreises zu informieren und ggf. einen entsprechenden Antrag einzureichen.

4 Entsorgung von Aushub- / Bodenmaterial

Für das Plangebiet wurden Bodenuntersuchungen durch die Firma Kühn Geo-Consulting GmbH, Bonn (Stand 19.02.01, 13.03.01 und 29.08.02) und zuletzt eine baugrund- und orientierende entsorgungstechnische Untersuchung (Bericht vom 15.12.2016, Büro Dr. Tillmanns Berichts-Nr. 9465-10-16) im Vorfeld durchgeführt. In tieferen Bereichen wurden dabei leicht erhöhte Schwermetallbelastungen festgestellt. Zudem wurden verschiedene Schwarzdeckenflächen mit z.T. belastetem Asphalt vorgefunden. Nutzungsbezogen im Hinblick auf die Bundesbodenschutzverordnung BBodSchV ergeben sich keine Einschränkungen.

Anfallende Aushub-/Bodenmaterialien sind vor einem Abtransport abfallwirtschaftlich zu beurteilen und ordnungsgemäß nach geltendem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrwG) zu verwerten bzw. zu entsorgen. Eine gutachterliche Begleitung bei den Aushubarbeiten wird angeraten. Nachweise zur Behandlung der Abfallstoffe sind dem Rheinisch-Bergischen Kreis, Untere Umweltschutzbehörde – auf Verlangen einzureichen.

Bei der Anlage von Kinderspielbereichen sind die Vorgaben der BBodSchV in der jeweils geltenden Fassung zu beachten und dem Rheinisch-Bergischen Kreis, Untere Umweltschutzbehörde – auf Verlangen vorzulegen. Zusätzlich sind die Anforderungen aus dem RdErl. des Ministeriums für Frauen, Jugend, Familie und Gesundheit NW „Vorsorgender Gesundheitsschutz für Kinder und Kinderspielflächen" vom 16.03.2000 zu erfüllen.

5 Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Demnach ist eine Überprüfung des Plangebietes auf Kampfmittel erforderlich. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Hierzu ist ein Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Düsseldorf) abzustimmen und ein Antrag auf Kampfmitteluntersuchung zu stellen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen. Hierbei ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe bei Erdarbeiten zu beachten.

6 Niederschlagswasser

Bei der Erschließung neuer Bauflächen gilt aufgrund der Regelung des § 44 Landeswassergesetz (LWG) der Vorrang der ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung), sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Ausgenommen von der Verpflichtung ist jedoch gemäß § 44 Abs. 4 LWG Niederschlagswasser, welches in eine vorhandene Trennkanalisation abgeleitet wird.

Eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aus geologischen und baugrundtechnischen Gründen nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird nach Abpufferung durch eine Rückhaltung der städtischen Regenwasserkanalisation in angrenzenden Straßen zugeleitet.

Zur Regenwasserrückhaltung ist eine Regenwassernutzung in Form von unterirdischen Zisternen oder technisch gleichwertigen Einrichtungen vorzusehen. Das Rückhaltevolumen kann durch Dachbegrünungsmaßnahmen reduziert werden und muss auf Privatgrund erstellt werden. Des Weiteren ist eine Drosselung der Einleitungsmengen von 40l/sec. in den öffentlichen Kanal sicherzustellen.

7 Pflanzmaßnahmen, Pflege und Unterhalt

Das Pflanzen hat fachgerecht nach DIN 18916 spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Fertigstellung zu erfolgen. Der Erhalt der Vegetation ist durch fachgerechte dauerhafte Pflege gemäß DIN 18919 sicherzustellen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen gleicher Art in mindestens gleicher Größe vorzunehmen und durch Pflege entsprechend dauerhaft zu erhalten.

8 Artenschutz

Für das Plangebiet werden folgende Festlegungen von Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrelevanten Beeinträchtigungen getroffen, um das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG von vorne herein auszuschließen:

Vermeidungsmaßnahmen (baubedingt):
Zeitliche Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetation und Boden zur Vorbereitung der Bautätigkeiten: Maßnahmen zur Beseitigung der Strauch- und Krautschicht sowie des Oberbodens müssen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten stattfinden.
Die sukzessiven Maßnahmen zur Beseitigung der Vegetationsschicht sind im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.
Sollte eine Flächeninanspruchnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten stattfinden, sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen oder es ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.
Kontrolle von Höhlenbäumen: Im Vorhabenbereich ist im Bereich des denkmalgeschützten Kalkofens (nördlich) eine alte Kirsche mit Rindenstörstellen und Hohlräumen nachgewiesen worden, in denen mögliche Quartierfunktionen insbesondere für Einzeltiere baumbewohnender Fledermausarten nicht vollkommen ausgeschlossen sind. Falls es in der konkreten Bauplanung zur Inanspruchnahme dieser Kirsche kommt, gelten zunächst die Vorgaben, dass keine Rodung in der Brutzeit der wildlebenden Vogelarten durchgeführt werden darf. Falls dies nicht möglich sein sollte, müssten die Hohlräume vor der Rodung nochmals gezielt kontrolliert werden, um eine Tötung von Einzelindividuen zu vermeiden. Werden entsprechende Hinweise festgestellt, ist das Vorhaben bis auf weiteres abzubrechen und alle die Rodung betreffenden Arbeiten einzustellen. Das Ergebnis ist dem Veterinäramt des Rheinisch-Bergischen Kreises vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen.

Verminderungsmaßnahme (betriebsbedingt):
Absicherung der Fassadenbereiche gegen Vogelschlag unter Beachtung folgender Empfehlungen: Die Etablierung großflächiger durchgehender und spiegelnder Glasflächen zu umgebenden Grünflächen sollte, soweit möglich, vermieden werden. Falls dies nicht in die Planung integriert werden kann, sollten vogelschlagsichere Gläser (nicht spiegelnd, ggf. gegen Durchsicht geschützt) verwendet werden. Die Maßnahme ist nur in dem Fall von Relevanz, wenn große Glasflächen z.B. über mehrere Stockwerke oder entlang ganzer Gebäudeseiten vorgesehen sind und großflächige spiegelnde Flächen entstehen.

Bei der Beleuchtung des Geländes sind generell insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED) mit staubdichter Abdeckung zum Schutz von Insekten zu verwenden. Die Leuchten dürfen nicht über die Horizontale hinaus nach oben hin abstrahlen.

Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass planungsrelevante Arten sowie sonstige Vogelarten durch Maßnahmen nicht getötet oder beim Fortpflanzungsgeschehen gestört werden.

9 Grundwasserbewirtschaftung

Auf Grund des grundwasserführenden Kalk- und Dolomitgesteins mit Verkarstungserscheinungen ist darauf zu achten, dass im Zuge der Bautätigkeiten die Bodenfilterfunktion nicht unterbunden wird.

10 Erdbebenzone

Für Gebäude der Gebäudeklassen III und IV gemäß DIN 4149 (hierzu gehören beispielsweise auch große Wohnanlagen) wird die Anwendung der Hinweise zur Erdbebenzone 1 empfohlen.

11 Flächen für abholbereite Abfallbehälter

Auf dem Privatgrundstück ist an der öffentlichen Fahrbahn eine Aufstellfläche oder mehrere Flächen vorzusehen, auf denen abholbereite Abfallbehälter für die zuständigen Abfuhrunternehmen aufgestellt werden können. Eine Aufstellung von Abfallbehältern für die Abholung wird auf öffentlichen Flächen nicht gestattet.

12 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.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag.

STADT BERGISCH GLADBACH

Bebauungsplan

Nr. 2129 - Am Kalkofen -

M. 1:500 **Stand: Satzung**

Gesetzliche Grundlagen in der jeweils zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung :

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
BauO NW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung)

Plangrundlage:
© Geobasisdaten, Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation
Lagebezugssystem: ETRS89 / UTM
Meridianstreifensystem: UTM-Zone 32
Höhenart: Normalhöhe
Höhenbezugsfläche: Normalhöhennull-Fläche, DHHN2016, Höhenstatus 170
Benennung der Höhen: Höhen über Normalhöhennull (NHN-Höhen)

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss hat die Aufstellung dieses Planes am 06.12.2016 beschlossen.
Bergisch Gladbach, den 08.02.2019
gez. Lennart Höring
~~Stellvertretende (r)~~
Ausschussvorsitzende (r)

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 17.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bergisch Gladbach, den 11.02.2019
Der Bürgermeister
i. A. gez. T. Zampich

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 02.01.2017 bis 27.01.2017 ~~sowie durch Bürgerversammlung am~~ unterrichtet worden.
Bergisch Gladbach, den 11.02.2019
Der Bürgermeister
i. A. gez. T. Zampich

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 19.12.2016 beteiligt worden.
Bergisch Gladbach, den 11.02.2019
Der Bürgermeister
i. A. gez. T. Zampich

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 (2) der PlanZV. Die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.
Stand: März 2015

Die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege, Plätze sowie die Geländehöhen wurden durch Ortsvergleich visuell überprüft bzw. durch örtliches Aufmaß ermittelt/aktualisiert.
Stand: März 2015

Bergisch Gladbach, den 06.02.2019
Der Bürgermeister
Fachbereich 6-62 Geoservice
i. A. gez. Fritsch
Stadtvermessungsrätin

Entwurf und Anfertigung
Fachbereich 6-61 Stadtplanung
Bergisch Gladbach, den 06.02.2019
Der Bürgermeister
i. V. gez. H. Flügge

Die öffentliche Auslegung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.08.2018 bis 14.09.2018 stattgefunden.
Die öffentliche Auslegung wurde am 11.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den 11.02.2019
Der Bürgermeister
i. A. gez. T. Zampich

Die erneute öffentliche Auslegung hat gem. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom bis stattgefunden.
Die erneute öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den
Der Bürgermeister
i. A.

Dieser Plan ist gem. § 10 (1) BauGB vom Rat am 18.12.2018 als Satzung beschlossen worden.
Bergisch Gladbach, den 13.02.2019
Der Bürgermeister
gez. Lutz Urbach

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB am 27.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Bekanntmachung wurde am 18.04.2019 vom ~~stellvertr.~~ Bürgermeister unterzeichnet.
Bergisch Gladbach, den 29.04.2019
Der Bürgermeister
i. A. gez. T. Zampich

Legende:

Zeichnerische Festsetzungen

Zeichen	Bedeutung
MU2	Urbane Gebiete, hier MU 2
GRZ 0,6	Grundflächenzahl (GRZ), Höchstmaß, hier 0,6
(2,6)	Geschossflächenzahl (GFZ), Höchstmaß, hier 2,6
g	geschlossene Bauweise
IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier IV
OK = 110,50 m ü. NHN	Max. Höhenlage der Gebäudeoberkante über Normalhöhennull, hier 110,50 m
	Baulinie
	Baugrenze
LPB IV	Lärmpegelbereich, hier IV
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenbegrenzungslinie gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Fußgängerbereich
P	Öffentliche Parkfläche
	Einfahrtsbereich in Tiefgaragen
PG1	Private Grünflächen, hier PG 1 (s. Textl. Festsetzung Nr. 5)
M1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (s. Textl. Festsetzung Nr. 6), hier M 1
TG	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung Tiefgarage
GFL 1	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (s. Textl. Festetzung Nr. 7), hier GFL 1
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, sowie der Bauweise innerhalb eines Baugebietes
	Abgrenzung der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen

Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht, örtliche Bauvorschrift

Zeichen	Bedeutung
FD	Flachdach

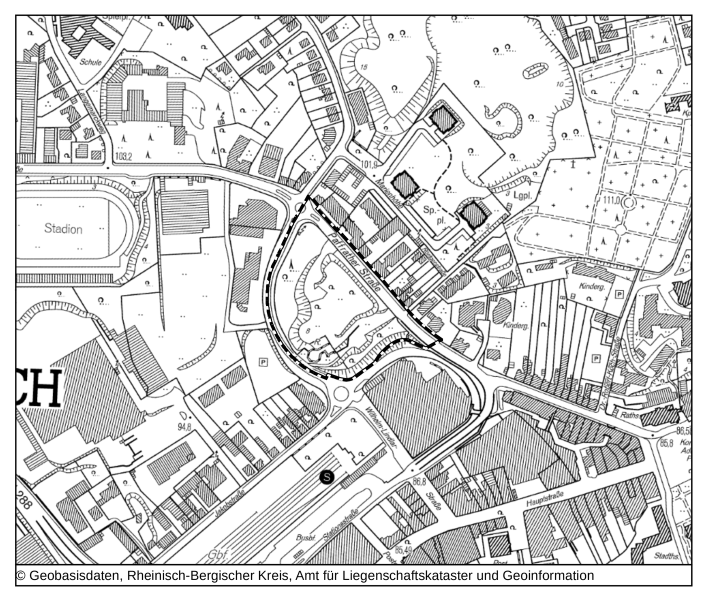
Nachrichtliche Übernahme

Zeichen	Bedeutung
	Umgrenzung Gesamtanlage Bodendenkmalschutz
D	Baudenkmal
B	Bodendenkmal

Darstellungen ohne Festsetzungsinhalt

Zeichen	Bedeutung
	Zur Information gekennzeichnete Baumstandorte
– – – – – –	Straßenraumaufteilung

Übersichtsplan M. 1:5.000



© Geobasisdaten, Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation