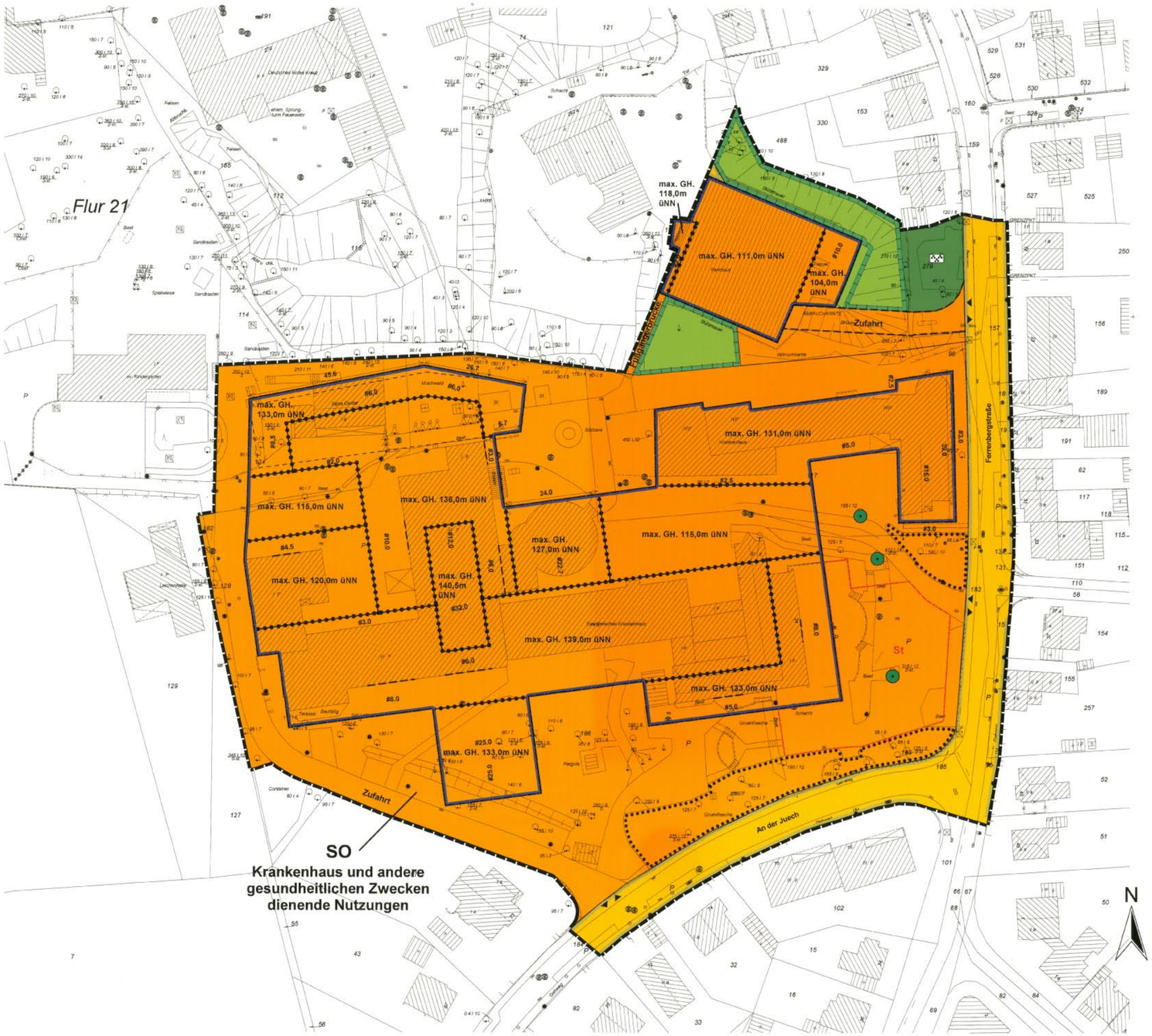


Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 2162 - Feuerwache - 2. Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Sondergebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Das Sondergebiet SO dient der planungsrechtlichen Sicherung des Krankenhauses und anderer gesundheitlichen Zwecken dienenden Nutzungen.
Zulässig sind alle dem Krankenhaus zuzuordnende Nutzungen (z.B. Einrichtungen der ambulanten und stationären medizinischen Versorgung, Psychiatrische Klinik, radiologisches u. nuklearmedizinische Institute, Anästhesie und Intensivmedizin, Krankenpflegeschule, Frauenklinik, chirurgische Klinik, medizinisches Versorgungszentrum, Parkhaus etc.)
sowie ergänzende gesundheitlichen Zwecken dienende Nutzungen (z.B. Diakoniestation, Prävention und Rehabilitation, Praxen für niedergelassene Ärzte, gewerbliche Nutzungen wie Apotheke, Sanitätshaus u.ä.).

2. Gebäudehöhe (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Im Sondergebiet sind Ausnahmen von der Höhenbeschränkung von max. 2 m zulässig. Die Ausnahmen gelten für untergeordnete, technisch erforderliche Dachaufbauten, deren Errichtung auf dem Gebäude innerhalb der festgesetzten Höhe nicht möglich ist. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die technisch notwendige Höhe zu beschränken (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

3. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Im Sondergebiet SO sind Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Letzteres gilt nicht für die zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieses Bebauungsplans unbebauten Flächen zwischen der die überbaubaren Grundstücksflächen im Süden begrenzenden Baugrenze und den dieser Grenze nächstgelegenen Bestandsgebäude.

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

Ebenerdige Stellplätze sind ausschließlich in wasserdurchlässigem Material, wie z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Kies, offenfugige Pflasterungen herzustellen.

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

Zu Gunsten der Allgemeinheit wird ein Gehrecht festgesetzt als West-Ost-Verbindung von der im Westen ankommenden Erschließungsstraße „Quirlsberg" über das Krankenhausgelände bis zur Zufahrt Ferrenbergstraße. Die Wegeverbindung soll nördlich am geplanten Ärztehaus vorbei über den Platz zwischen Ärztehaus, Fußgängerbrücke (Parkhaus) und Haupteingang auf die heute bestehende Krankenhauszufahrt an der Ferrenbergstraße geführt werden.

6. Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

6.1 Passiver Lärmschutz

Die Baugrenzen innerhalb des festgesetzten Sondergebiets, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Übersichtsplan „Lärmschutz" gekennzeichnet sind, liegen in den Lärmpegelbereichen II bis IV. Gemäß § 18 Abs. 2 VV BauO NRW i.V.m. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind zum Schutz gegen Außenlärm für Außenbauteile von Gebäuden innerhalb der vorstehend benannten Lärmpegelbereiche entsprechend des Abschnittes 5 der DIN 4109 die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpe-gel dB (A)	Bettenräume in Krankenanstal-ten und Sanato-rien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernach-tungsräume in Beher-bergungsstätten, Unter-richtsräume und ähnli-ches	Büroräume[1]) und ähnli-ches
		erforderliche R'w,res der Außenbauteile in dB		
I	bis 55	35	30	-
II	55 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	[2])	50	45
VII	> 80	[2])	[2])	50

[1]) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leisten, werden keine Anforderungen gestellt.
[2]) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Ausnahmen von den o.g. Festsetzungen sind zulässig, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Hinweis: Die gültigen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen des Gewerbegebietes „Gohrsmühle" sind nicht auf die Krankenhausnutzung im Plangebiet abgestimmt. Es kommt daher an den nicht abgeschirmten Fassaden nach Westen und Süden schon im Bestandsfall zu Überschreitungen der sehr niedrigen Immissionsrichtwerte für Krankenhäuser. Bei Um- und Neubauten mit nicht abgeschirmten Süd- oder Westfassaden ist darauf zu achten, keine Räume mit empfindlichen Nutzungen (wie Krankenzimmer zum ständigen Aufenthalt) an diesen Gebäudeseiten unterzubringen, sofern diese Räume Fenster haben sollen, die geöffnet werden können.

6.2 Aktiver Lärmschutz

Die Einhaltung der Schallleistungspegel in Höhe von 80 dB(A) aller für den Außenbereich immissionswirksamen haustechnischen Anlagen – müssen von den Ausführenden dieser Anlage sichergestellt werden. Gegebenenfalls müssen geeignete schalldämmende Maßnahmen angebracht werden. Damit ist sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel L_r gemäß TA Lärm das anteilige immissionskontingent L_{EK} nicht überschreitet.

7. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB

Die externe Ausgleichsmaßnahme (Umwandlung eines Fichtenwaldes in einen standortgerechten Laubmischwald) auf den städtischen Flächen des Ausgleichsgebietes Diepeschrath (AG 377, Gemarkung Paffrath Flur 5) werden den Eingriffen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

HINWEISE

- Das Krankenhausgelände ist bzgl. der Regenwasserentsorgung an die städtische Regenwasserkanalisation angeschlossen. Sofern auf der Grundlage des Bebauungsplans zusätzliche Flächen versiegelt und an die Kanalisation angeschlossen werden sollen, ist im Einzelfall zu prüfen, ob der Kanal in der Ferrenbergstraße ausreichende hydraulische Kapazitäten aufweist. Ggf. ist vom EvK in Abstimmung mit der Stadt das Regenwasser zu versickern oder auf dem eigenen Gelände eine Regenrückhaltung vorzusehen.
- Im Rahmen von Baumaßnahmen im südlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes anfallende Aushubmaterialien sind ab/alwirtschaftlich zu beurteilen (ggf. Bestimmung der Deponiefähigkeit durch Analysen) und ordnungsgemäß in / auf einer dafür zugelassenen Entsorgungseinrichtung zu entsorgen.
- Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes mehrere unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermaßung eines zwischenliegenden Abstandes gekennzeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

Stadt Bergisch Gladbach BP Nr.2162 - Feuerwache - 2. Änderung 1:500

Gesetzliche Grundlagen in der jeweils zur Offenlage gültigen Fassung :

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Bauzuzungsverordnung (1990)
PlanzV90	Planzeichenverordnung
BauONW	Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung)
GONW	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen
LG	Landschaftsgesetz für das Land Nordrhein - Westfalen
LWG	Landeswassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen
DSchG	Denkmalschutzgesetz für das Land Nordrhein - Westfalen

Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen

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

Bergisch Gladbach, den 23.10.06

gez. Späcker

Städtischer Vermessungsdirektor

Der Planungsausschuss hat die Aufstellung dieses Planes
am 31.10.2006
beschlossen.

Bergisch Gladbach, den 13.11.2006

gez. Albrecht

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

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB
am 11.11.2006
ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergisch Gladbach, den 15.11.2006
Der Bürgermeister

i.A. gez. Löhlein

Die Bürger sind über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 (1)BauGB durch Aushang
in der Zeit vom 13.02.2006
bis 10.03.2006
~~sowie durch Bürgerversammlung am~~
unterrichtet worden.

Bergisch Gladbach, den 15.11.2006
Der Bürgermeister

i.A. gez. Löhlein

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben
vom 01.02.2006
beteiligt worden.

Bergisch Gladbach, den 15.11.2006
Der Bürgermeister

i.A. gez. Löhlein

Die vorliegende Plangrundlage ist entstanden aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK). Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes wurde durch Ergänzungsmessungen (z.B. Gebäude erreicht).

Bergisch Gladbach, den 23.10.06

gez. Späcker

Städtischer Vermessungsdirektor

Die geometrische Eindeutigkeit wurde mittels Koordinaten festgesetzt.

Koordinaten können bei Bedarf von FB 6/611 (Stadtplanung) bereit gestellt werden.

Stand der Plangrundlage:

September 2006

~~Dieser Plan ist der Urkundsplan~~

Bergisch Gladbach, den 17.11.2008
Der Bürgermeister

i.A. gez. Löhlein

Entwurf und Anfertigung
Fachbereich 6 - 611
Bauleitplanung, Stadterneuerung, Stadtgestaltung

Bergisch Gladbach, den 15.11.2006
Der Bürgermeister

i.V. gez. Schmickler

Die öffentliche Auslegung hat gem § 3 (2) des BauGB in der Zeit
vom 20.11.2006
bis 20.12.2006
stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung wurde
am 11.11.2006
ortsüblich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach, den 07.03.2007
Der Bürgermeister

i.A. gez. Löhlein

Die erneute öffentliche Auslegung hat gem § 3 (2) des BauGB in der Zeit
von
bis
stattgefunden.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde
am
ortsüblich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach, den
Der Bürgermeister

i.A.

Dieser Plan ist gem. § 10 (1) des BauGB vom Rat
am 01.03.2007
als Satzung beschlossen worden.

Bergisch Gladbach, den 08.03.2007
Der Bürgermeister

gez. Orth

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB
am 13.11.2008
ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Bekanntmachung wurde
am 07.11.2008
~~von der~~ vom ~~stellvertr.~~ Bürgermeister~~in~~
unterzeichnet.

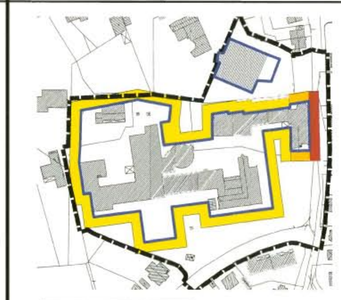
Bergisch Gladbach, den 17.11.2008
Der Bürgermeister

i.A. gez. Löhlein

Legende - Bebauungsplan -

- Sondergebiet
- Baugrenze
- max. GH. — maximale Gebäudehöhe, maximale Höhe baulicher Anlagen
- Abgrenzung des Maßes der baul. Nutzung
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Einfahrt / Ausfahrt
- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- zu erhaltende Bäume
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes

Übersichtsplan "Lärmschutz"



BP 2162 - Feuerwache - 2. Änderung
Übersichtsplan M. = 1 : 5000

