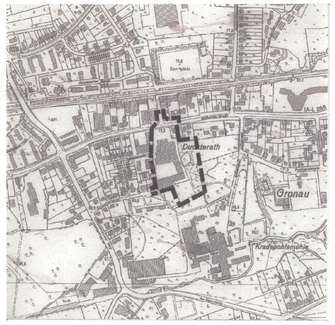
UBERSICHTSPLAN M. = 1: 5000



STADT BERGISCH GLADBACH BP NR. 2442, TEIL 1, - KRADEPOHLSWIESE - 1. ÄND., - M.= 1:500

GESETZLICHE GRUNDLAGEN IN DER JEWEILS ZUR OFFENLAGE GÜLTIGEN FASSUNG:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung (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

Die vorliegende Plangrundlage ist – zum Teil – ~~eine Abzeichnung – eine Vergrösserung~~ eine automatische Zeichnung – der – digitalen – Katasterflurkarte in digitaler Form.
~~Teilweise handelt es sich um eine Vergrösserung der Katasterflurkarte~~. Die digitale Katasterkarte ist – im Zuge der Katastererneuerung – ~~durch vereinfachte Zeichnungsmethoden~~ durch Neuvermessung – durch Übernahme von Messungsergebnissen – ~~im Jahre – in Maßstab 1:M~~ entstanden.
Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsmessungen (z.B. Gebäude).
Die vorliegende Plangrundlage wurde – zum Teil – neu kartiert, nach ~~einvernehmlichen~~ Fortführungs – Vermessungen (Fortf. Erl. Nr. 6.15) – nach einer Neuvermessung gemäß – Ergänzungsbestimmung und Vermessungsanweisung.
Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit den amtlichen Katasternachweis überein.

Bergisch Gladbach, den

gez. Roggendorf

Städischer Obervermessungsrat

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

Bergisch Gladbach, den

gez. Roggendorf

Städischer Obervermessungsrat

Dieser Plan stimmt mit dem Urkunds- plan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

~~Dieser Plan ist der Urkundsplan.~~

Bergisch Gladbach, den

i. A.

Die Bürgermeisterin

Der Planungsausschuss hat die Aufstellung dieses Planes am 18.09.01 beschlossen.

Bergisch Gladbach, den

gez. Buchholz

~~Stellvertret.~~ Ausschussvorsitzende(r)

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. §2(1) BauGB am 27/28.10.01 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergisch Gladbach, den 01.08.02

i. A. gez. Löhlein

Die Bürgermeisterin

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 26.10.00 bis 24.11.00 sowie durch Bürgerversammlung am 07.11.00 unterrichtet worden.

Bergisch Gladbach, den 01.08.02

i. A. gez. Löhlein

Die Bürgermeisterin

Die Träger öffentlicher Belange sind gem. §4(1) BauGB mit Schreiben vom 18.10.01 beteiligt worden.

Bergisch Gladbach, den 01.08.02

i. A. gez. Löhlein

Die Bürgermeisterin

Entwurf und Anfertigung
Fachbereich 6–610
Stadtentwicklung und Stadtplanung

Bergisch Gladbach, den 20.10.01

i.V. Schmickler

Die Bürgermeisterin

Dieser Plan hat gem. §3(2) des BauGB in der Zeit vom 05.11.01 bis 05.12.01 öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde am 27/28.10.01 ortsüblich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach, den 01.08.02

i. A. gez. Löhlein

Die Bürgermeisterin

Dieser Plan ist gem. §10(1) des BauGB vom Rat am 21.03.02 als Satzung beschlossen worden.

Bergisch Gladbach, den 08.09.02

gez. Opladen

Die Bürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. §10(3) BauGB am 12/13.10.02 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergisch Gladbach, den 17.10.02

i. A. gez. Löhlein

Die Bürgermeisterin

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese -, 1. Änderung

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

1.1 SO -Sondergebiet'
In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'großflächiger Einzelhandel' sind zwei Fachmärkte sowie ein Lebensmittelmarkt bis maximal 700 qm Verkaufsfläche zulässig.

1.2 Gesamtverkaufsfläche
Die höchst zulässige Verkaufsfläche als Gesamtverkaufsfläche des Sondergebietes darf 3700 qm nicht überschreiten.
Die Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt darf 700 qm nicht überschreiten.

1.3 Sortimentsabgrenzung:

Fachmärkte:
Es sind nur Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig.

zentrenrelevante Sortimentsgruppen:
1. Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19 - 36)
   Ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 212, 214, 218)
2. Rundfunk-, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
3. Elektronische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschl. Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
4. Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40 - 47)
5. Antiquitäten (WB 50)
6. Kinderwagen (WB 519)
7. Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52 - 57)
8. Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655 - 659)
9. Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefiermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
10. Arzneimittel und sonstige pharmazeutsche Erzeugnisse (WB 87)
11. Gebrauchtwaren dieser Liste
12. Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00 - 13)
13. Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15 - 18)
14. Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
15. Abgepasste Teppiche und Läufer (WB 210)
16. Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803 - 7809)

Neben den Kernsortimenten dürfen auf max. 600 qm Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, jedoch ist die Verkaufsfläche pro Hauptbereich auf 200 qm beschränkt.
Es sind Ausnahmen von der Verkaufsflächenbeschränkung pro Hauptbereich bis max. 450 qm Verkaufsfläche zulässig.
Die Ausnahmen gelten für die Warenklassen / -arten:
- WB 202: Gardinen, Vorhänge, Wandbehänge u.ä. - bespannungen aus Kunststoff, Wachstuch u.ä. Material
- WB 209: Undichte Vorhangstoffe und Gardinen
- WB 6987: Sonnenschutz- und Verdunkelungsanlagen

Lebensmittelmarkt:
Neben den Kernsortimenten dürfen auf max. 200 qm Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente angeboten werden.

1.4 Lärmschutz:

Im Sondergebiet des Bebauungsplanes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren je qm Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten.

Sondergebiet	IFSP in dB(A) tagsüber (6 - 22 Uhr)	IFSP in dB(A) nachts (22 - 6 Uhr)
Fläche 1	54	35
Fläche 2	54	35
Fläche 3	57	38

Ein Austausch der Schalleistungskontingente der einzelnen Flächen untereinander ist zulässig, wenn dadurch die insgesamt resultierenden Immissionsanteile an den betrachteten Immissionsorten nicht relevant verändert werden. Die Unbedenklichkeit ist jeweils durch Einzelnachweis eines Sachverständigen zu beigen.

Zum Nachweis zur Einhaltung der Festsetzungen sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren in bezug auf die schutzwürdige Bebauung Lärmimmissionsprognosen, wie folgt durchzuführen:

a) Ermittlung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile
Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile der Fläche aus den festgesetzter Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) mit Hilfe einer Ausbreitungsberechnung nach DIN/ISO 9613 - 2 (1999). Meteorologische Korrektur Cmet = 0 dB. Felder für die Bodendämpfung G = 0,0. Berücksichtigung der plangegebenen Topographie gemäß Deutscher Grundkarte DG 5000. sonstige Abschirmung / Reflexion durch andere Objekte und Hindernisse auf dem Ausbreitungsweg wird nicht berücksichtigt. Die Emissionshöhe beträgt 5,0 m über Geländeniveau.

b) Betriebsbezogene Lärmimmissionsprognose:
Die Prognose ist auf der Grundlage der TA Lärm in Verbindung mit der DIN /ISO 9613 - 2 und der VDI 2571 durchzuführen, mit dem Ziel die unter a) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegel anteile einzuhalten bzw. unterschreiten.

Begrenzung der abstrahlenden Schalleistung für Kühl- bzw. Lüftungsanlagen:
Die direkt nach außen abstrahlende Schalleistung der zu installierenden Kühl- bzw. Lüftungsanlagen wird auf jeweils
LWA,tags = 85 dB(A) tags bzw.
LWA,tags = 75 dB(A) nachts
begrenzt.

Die immissionswirksame Schalleistung darf insoesamt für sämtliche Aggregate die o.g. Werte nicht überschreiten.



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

2.1 Garagengeschosse sowie Garagen und Stellplätze in Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht zu berücksichtigen (§ 21 a Abs. 4 BauNVO).

2.2 Im Sondergebiet (SO) sind Ausnahmen von den Höhenbeschränkungen um max. 2,00 m zulässig. Die Ausnahmen gelten für Blendfassaden, Eingangsbereiche und Werbeanlagen sowie untergeordnete technisch erforderliche Dachaufbauten (z.B. Lüftungsschächte etc.), deren Einhöhung auf dem Gebäude innerhalb der festgesetzten Höhe nicht möglich ist. Die jeweiligen Ausnahmen der untergeordnete technisch erforderliche Dachaufbauten sind auf die technisch notwendige Höhe zu beschränken (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

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

3.1 Im Sondergebiet sind Tiefgaragen allgemein zulässig.

3.2 Je 6 Stellplätze ist ein standortheimischer Laubbaum der beigefügten Pflanzliste B (Stammumfang in 1m Höhe, mind. 20 cm) zu pflanzen und dauernaft zu erhalten.

Pflanzliste B:

Winterlinde	(Tilia cordata)
Bergahorn	(Acer psuodoplatanus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Spitzahorn	(Acer platenoides)
Esche	(Fraxinus exelsior)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Baumhasel	(Corylus columa)

4. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

Lärmpegelbereiche
Die zukünftigen Gebäudefassaden innerhalb des ausgewiesenen Sondergebietes, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Plan gekennzeichnet sind, liegen im Lärmpegelbereich III.
Für Außenbauteile von Gebäuden, innerhalb des vorstehend benannten Lärmpegelbereich III, sind zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend des Abschnittes 5 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

Lärmpegelbereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB (A)	Wohnungen / Aufenthaltsräume erforderliche R'w,res der Außenbauteile in dB	Büroräume erforderliche R'w,res der Außenbauteile in dB
III	61 bis 65	35	30

Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen werden kann, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Hinweis:
Für Gebäude die innerhalb der lärmbelasteten Zone III befinden, wird die Anordnung besonders ruhebedürftiger Räume innerhalb lärmabgewandter Gebäudeteile empfohlen.

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

5.1 Innerhalb der im Plan mit **K1** gekennzeichnete 'Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' sind bodenständige Laubgehölze und Strauch- und Gehölzarten der Pflanzliste **K1** zu pflanzen.

Das Breite und dichte Feldgehölz wird als mehrschichtiger Gehölzstreifen aufgebaut. An dem zum Gewässer hin gelegenen Rand werden Solitärbäume 1. und 2. Größenordnung gepflanzt. In einem Abstand von jeweils 10 m zwischen den einzelnen Bäumen werden insgesamt 10 Solitärbäume 1. und 2. Größenordnung eingebracht.

Pflanzliste K1:
Laubgehölze für die Pflanzung der Solitärbaume 1. und 2. Größenordnung:

Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Vogel - Kirsche	(Prunus avium)
Trauben - Eiche	(Quercus petraea)
Stiel - Eiche	(Quercus robur)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Winter - Linde	(Tilia cordata)
Sommer -Linde	(Tilia platyphyllos)
Berg - Ulme	(Ulmus glabra)

bodenständige Strauch- und Gehölzarten für die heckenartige Bepflanzung

Feld - Ahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Cornus sanguinea)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Zweigriffeliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Faulbaum	(Frangula alnus)
Vogel - Kirsche	(Prunus avium)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hunds - Rose	(Rosa canina agg.)
Purpur - Weide	(Salix purpurea)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)

Die Fläche ist entsprechend der Anlage zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen (Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) zu bepflanzen und zu pflegen.

5.2 In der im Plan mit **K2** gekennzeichnete 'Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' ist ein Schirmrasen anzulegen

5.3 Innerhalb der mit **K3** gekennzeichneten 'Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' sind heckenartige Gehölze der Pflanzliste **K3** zu bepflanzen.
Es wird ein mindestens zweireihiger, heckenartiger, breiter und dichter Gehölzstreifen angelegt. Die Reihen werden gegeneinander versetzt gepflanzt.

Pflanzliste K3:

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Cornus sanguinea)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Zweigriffeliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Faulbaum	(Frangula alnus)
Vogel - Kirsche	(Prunus avium)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hunds - Rose	(Rosa canina agg.)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Trauben - Holunder	(Sambucus racemosa)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)

Die Fläche ist entsprechend der Anlage zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen (Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) zu bepflanzen und zu pflegen.

5.4 Innerhalb der mit **z** gekennzeichneten 'Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' sind mit einer freiwachsenden, mit Laubbäumen durchsetzten Hecke aus standortheimischen Gehölzen der beigefügten Pflanzliste A zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste A:

Sträucher:	Schneeball	(Viburnum opulus)
	Hartriegel	(Cornus sanguinea)
	Hasel	(Corylus avellana)
	Ohrweide	(Salix aurita)
	Holunder	(Sambucus nigra)
	Schlehe	(Prunus spinosa)
	Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Bäume:	Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
	Stieleiche	(Quercuks robur)
	Esche	Fraxinus excelsior)
	Feldahorn	(Acer campestre)
	Wildapfel	(Malus sylvestris)
	Wildbirne	(Pyrus pyraster)

5.5 Innerhalb der 'Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

5.6 Fassadenbegrünung
Mauern und fensterlose bzw. mit Fenstern wenig unterbrochene (zwischen den Fenstern mind. 5 m Abstand) Außenwandflächen sind durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

6. Nachrichtliche Übernahme von anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB)

6.1 Wasserschutzgebietsverordnung, Wassergewinnungsanlage Refrath vom 01.01.1988) beschlossen aufgrund § 19 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B

6.2 Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach in der zur Zeit geltenden Fassung; beschlossen aufgrund § 45 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)

Hinweise

1. Versickerung von Niederschlagswasser

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B für das Wasserwerk Refrath
Das Regenwasser von den Dachflächen ist über einen Regenwasserkanal in die vorhandene Teichanlage östlich des Plangebietes, und von dort aus in eine offenes Gewässer einzuleiten.

Die Parkplatzflächen sind über eine Abscheideanlage für Leichtflüssigkeiten an den Regenwasserkanal Mühlheimer Straße anzuschließen.
Soweit diese befestigte Fläche 50% der Grundstücksfläche übersteigt, ist der Abfluss durch eine Rückhaltung auf diesen Versiegelungsanteil zu drosseln.

2. Höhe baulicher Anlagen:

Die im Bebauungsplan für das sonstige Sondergebiet festgesetzten First und Traufhöhen sowie der Gebäudehöhe für Flachdächer sind als Höchstwerte festgesetzt.

Die Höhenangaben beziehen sich auf Meter über Normalnull (m ü. NN)

3. Zeichnerische Darstellung

Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes mehrere unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermessung eines zwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

4. Geometrische Eindeutigkeit:

Die geometrische Eindeutigkeit wurde mittels Koordinaten festgesetzt. Die Koordinaten können bei Bedarf von FB 6-662 (Vermessung) bwiligestellt werden.

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

SO — Sondergebiet

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

GRZ — Grundflächenzahl
TH — Traufhöhe über Normalnull
FH — Firsthöhe über Normalnull
GH für FD — max. zul. Gebäudehöhe bei Flachdach

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B., von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§1 Abs. 4 u. §16 Abs. 5 BauNVO)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs.1Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Rad- u.Fußweg

Ein- u. Ausfahrtsbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1Nr. 12 BauGB)

Elektrizität

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

K 1–3 a — Kompensationsfl. (siehe Textl. Festsetzungen)
Ausgleichsflächen des BP2442 T 1

Flächen für Nebenanlagen,
(§9 Abs. 1Nr. 4 u. 22 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St — Stellplätze

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

Umgrenzung der Flächen fürs

gr1 — Gehrecht zugunsten der Anlieger

lr — Leitungsrecht zugunsten der Ver- u. Entsorgungsbetriebe

lr 1 — Leitungsrecht zugunsten der Ver- u. Entsorgungsbetriebe

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Lärmpegelbereich III — Massnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (s. d. BImSchg (§ 9 Abs. 1Nr. 24 BauGB)