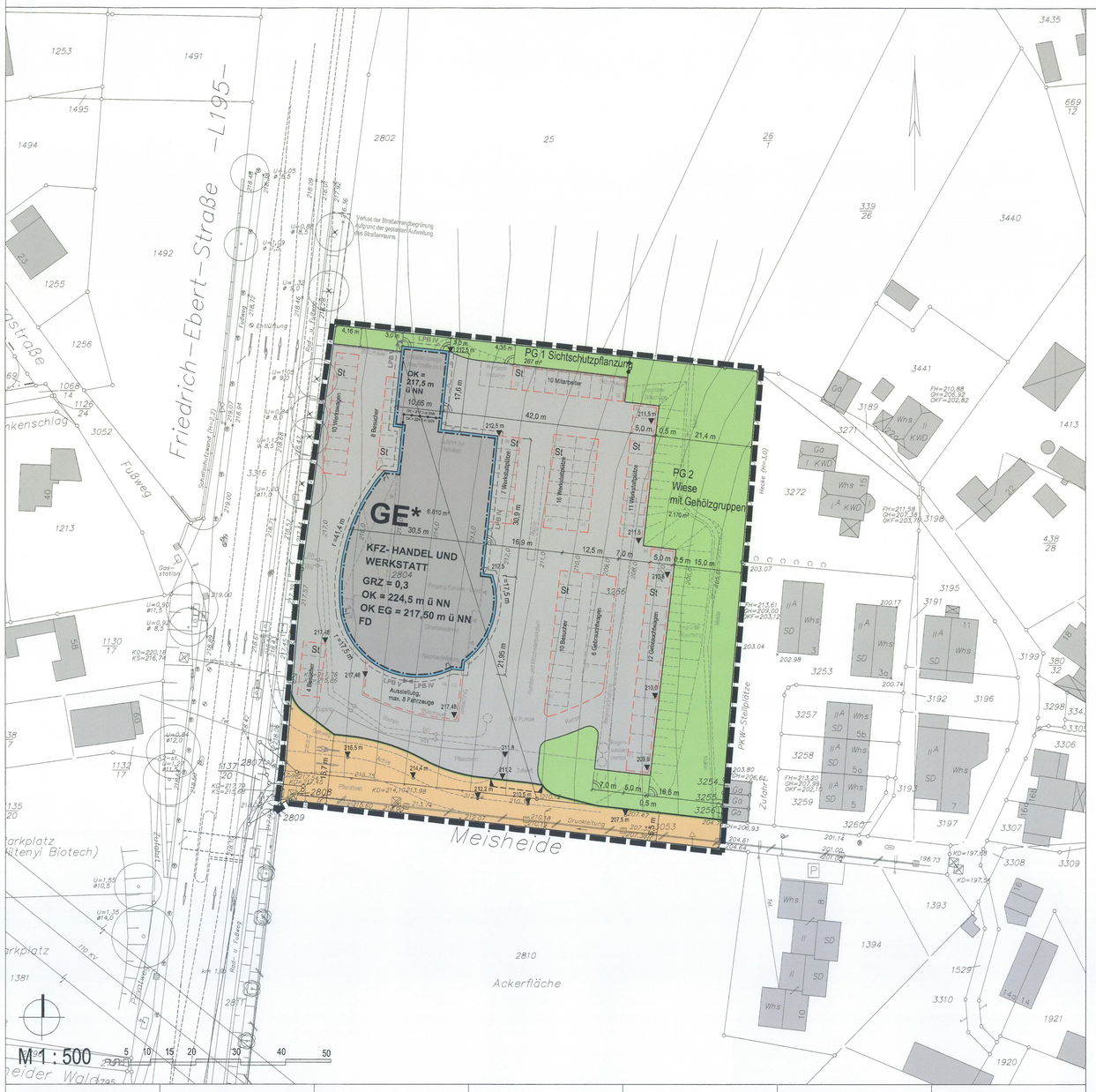
STADT BERGISCH GLADBACH VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR 5538 - MEISHEIDE

VBP 5538 Meisheide

Schrank 3



Gesetzliche Grundlagen in der jeweils zur Offenlage gültigen Fassung BauGB Baugesetzbuch BauNVO Baunutzungsverordnung PlanzV90 Planzeichenverordnung BauONW Bauordnung für das Land NRW GONW Gemeindeordnung für das Land NRW LG Landschaftsgesetz für das Land NRW LWG Landeswasssergesetz für das Land NRW DSchG Denkmalschutzgesetz für das Land NRW Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in NRW	Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Bergisch Gladbach, den 11.12.2008 gez. Lückenbach Dipl. Ing. Peter Lückenbach, ÖbVI	Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. Bergisch Gladbach, den i.A. Der Bürgermeister	Der Planungsausschuss hat die Aufstellung dieses Planes am 16.08.2007 beschlossen. Bergisch Gladbach, den 12.12.2008 i.A. gez. Albrecht Stellvertretener Ausschussvorsitzender	Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 16.08.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden. Bergisch Gladbach, den 12.12.2008 i.A. gez. Löhlein Der Bürgermeister	Die Öffentlichkeit ist über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 3 (1) BauGB durch Aushang in der Zeit vom 20. 08.2007 bis 07.09.2007 unterrichtet worden. Bergisch Gladbach, den 12.12.2008 i.A. gez. Löhlein Der Bürgermeister	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 08.08.2007 beteiligt worden. Bergisch Gladbach, den 12.12.2008 i.A. gez. Löhlein Der Bürgermeister
Die vorliegende Plangrundlage wurde angefertigt unter Verwendung amtlicher Ka- tasterunterlagen und eigener örtlicher Auf- nahmen im September 2007 unter Einbin- dung der Höhenaufnahme vom Mai 2006. Es wird bescheinigt, dass diese Plangrund- lage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanzV 90 entspricht. Bergisch Gladbach, den 11.12.2008 gez. Lückenbach Dipl. Ing. Peter Lückenbach, ÖbVI	Entwurf und Anfertigung Professor Ulrich Coersmeier GmbH Anna-Schneider-Steig 22, 50678 Köln Tel.: 0221-931895-0 Fax: 0221-931895-60 Mail: info@coersmeier.com in Zusammenarbeit mit: Fachbereich 6-610 Stadtentwicklung und Stadtplanung Köln, den 11.12.2008 gez. Plattner i.A. Wilhelm Plattner	1. Offenlage Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 12.11.2007 bis 12.12.2007 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 01./ 02.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Bergisch Gladbach, den 12.12.2008 i.A. gez. Löhlein Der Bürgermeister	2. Offenlage Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 1 5.12.08 bis 02.01.09 erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 06.12.08 ortsüblich bekannt gemacht. Bergisch Gladbach, den 14.01.2009 i.A. gez. Löhlein Der Bürgermeister	Dieser Plan ist gem. § 10 (1) BauGB vom Rat am 28.04.09 als Satzung beschlossen worden. Bergisch Gladbach, den 08.05.2009 gez. Orth Der Bürgermeister	Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB am 30.06.09 ortsüblich bekanntgemacht worden. Bergisch Gladbach, den 02.07.2009 i.A. gez. Löhlein Der Bürgermeister	Vorhaben- und Erschließungsplan / Durch- führungsvertrag Zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungs- plan Nr. 5538 Meisheide der Stadt Bergisch Gladbach gehört der Vorhaben- und Er- schließungsplan "Porsche Zentrum Bergi- sches Land" vom 14.11.2008 sowie der Durchführungsvertrag vom 09.05.2008 (inkl. Ergänzungsvertrag zum Durchführ- ungsvertrag vom .17.02.09.). Bergisch Gladbach, den 02.07.2009 i.A. gez. Löhlein Der Bürgermeister

Zeichenerklärung Planung

A: Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- **GE*** — eingeschränktes Gewerbegebiet siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1 KFZ- Handel und Werkstatt [§ 8 BauNVO]
- **GRZ** — Grundflächenzahl, als Höchstmaß z.B. GRZ = 0,3 [§ 19 BauNVO]
- Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhe Null (NHN). [§ 18 BauNVO]
- **OK = 224,5 m** — maximale Gebäudehöhe / Oberkante baulicher Anlagen
- **OK EG = 217,50 m** — Lage des Erdgeschossfußbodens (bezogen auf die Ebene 0 an der Friedrich-Ebert-Straße)
- 211,5 — maximale Höhe der priv. Außenanlagen (Hof, Parkplatz etc), Höhe der geplanten öffentlichen Straße in Meter über Normal Null.
- **FD** — Flachdach
- Festsetzungslinie — Baugrenze [§ 23 BauNVO] maßgeblich für die Lage der Baugrenze ist die außenliegende Festsetzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche [9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]
- Straßenbegrenzungslinie [s.o.]
- Einfahrtbereich [s.o.]
- St Ausstellung — Umgrenzung v. Flächen für Nebenanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB] - Stellplätze (94) - Ausstellung, Präsentationsfläche (8)
- Private Grünfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB] mit der Zweckbestimmung - Sichtschutzpflanzung - Wiese, Gehölzgruppen
- PG 1 PG 2
- Abgrenzung unterschiedlicher privater Grünflächen
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung (Höhe baulicher Anlagen)
- Festsetzungslinie — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans [§ 9 Abs. 7 BauGB] Maßgeblich für die Lage der Grenze ist die innenliegende Festsetzungslinie

B: Hinweise ohne Festsetzungscharakter

- LPB V — Bereiche mit erhöhten Anforderungen an den baulichen Schallschutz (Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109)
- 4,5 m, r 3,5 — Bemaßung (Meter), rechter Winkel Kurvenradius (Meter)
- Stützmauer — beispielhafte Gliederung der Aussenanlagen (Stützmauer, Parken), Erläuterungstext
- Gehweg — beispielhafte Gliederung des Strassenraums (Fahrbahnrand, Haltelinie, Pflanzbeete) Erläuterungstext
- unterirdische Entwässerungsanlagen (Regenwasserrückhaltung, Rigole, Schächte, Pumpen)
- Böschung
- SW, RW — Hauptabwasserleitungen - Schmutzwasser Druckleitung - Regenwasser Druckleitung
- Fahrtrichtungspfeil

Zeichenerklärung Bestand

- 3 Whs, SD, II A — Vorhandenes Gebäude Wohnhaus, Hausnummer Satteldach zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss
- FH=213,61, GH=209,00, OKF=203,12 — Firsthöhe Gesimshöhe Oberkante Fußboden
- 319,3 — Flurstücksgrenze, Flurstücksnr.
- Mauer, Hecke
- Ga, P — Garage, Parkplatz
- FH 213,61, GH 209,00 — Höhenlinien in Meter über Normalnull
- Böschung
- U=2,84, ø 0,9 — vorhandener Baum, Stammumfang, Kronendurchmesser
- KD=217,79, KS=215,69 — Höhe des Kanaldeckels bzw. der Kanalsohle, Regenwassereinlauf, Verkehrsschild, Ampel

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und § 8 BauNVO

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind lediglich folgende Nutzungen zulässig:

- KFZ- Reparaturwerkstatt,
- KFZ- Handel.

Wohnnutzungen jeglicher Art (auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sind nicht zulässig.

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

Untergeordnete bauliche Anlagen, wie z.B. Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, Abluftkamine, Antennen, Solaranlagen, Werbeanlagen, Geländer etc. können ausnahmsweise die festgesetzten Höhen um maximal 2,0 m überschreiten [§ 18 i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO].

Maßgebliche Bezugsfläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Grundfläche des eingeschränkten Gewerbegebietes (6.810 m²) [§ 19 Abs. 3 BauNVO].

Die zulässige Grundfläche GRZ = 0,3 darf durch die Grundflächen der Nebenanlagen (z.B. Rampen, Stützmauern, Entwässerungsanlagen, sonstige stadttechnische Anlagen, Garagen, Abstellräume, Container etc.) bzw. durch die privaten Verkehrsflächen (Stellplätze für PKW, Aussenlagerflächen, Bewegungs- und Rangierflächen etc.) bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden [§ 19 Abs. 4 BauNVO].

1.3 Stellplätze und Garagen, Ausstellungsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische Stellplätze und Präsentationsflächen für Ausstellungsfahrzeuge sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den dafür festgesetzten Flächen (- St - und - Ausstellung -) zulässig [§ 12 Abs. 6 BauNVO].

Die in der Planzeichnung mit -St- und - Ausstellung - gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze, Präsentationsflächen) können innerhalb des Gewerbegebietes um max. 1 m in jede Richtung verschoben werden.

1.4 Bepflanzung und Naturschutz
§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB

1.4.1 Allgemeines, Pflanzlisten

Bei Baum- und Gehölzpflanzungen im Zusammenhang mit Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubbäume und Laubgehölze nach Maßgabe der Gehölzlisten A.1, A.2 und B zu verwenden, dauerhaft zu erhalten sowie bei Verlust zu ersetzen.

Liste A.1 (Heister, Pflanzqualität: zweimal verpflanzt, mit Ballen, h = 150 - 200 cm)

Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre).

Liste A.2 (Sträucher, Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, drei Triebe, h = 60 - 100 cm)

Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Kornelkirsche (Cornus mas), Hasel (Corylus avellana), Eingriffiger Weißdorn (Ceataegus monogyna), Hundsrose (Rosa Canina).

Liste B (Laubgehölze, Hochstamm mit Drahtballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm)

Traubeneiche (Quercus petraea), Buche (Fagus sylvatica)

1.4.2 Private Grünflächen

Private Grünfläche 1 - Sichtschutzpflanzung an der Nordgrenze des Betriebsgeländes

Entlang der nördlichen Grenze des Betriebsgeländes ist eine zweireihige Sichtschutzhecke mit Gehölzen der Listen A.1 und A.2 anzulegen.

Private Grünfläche 2 - Wiese mit Gehölzgruppen

Im Bereich der Böschung zum benachbarten Wohngebiet Meisheide ist eine Wiese mit drei Baumgruppen und zwei Strauchgruppen anzulegen. Die Wiese ist extensiv zu pflegen. Je Baumgruppe sind drei hochstämmige Laubgehölze der Liste B, je Strauchgruppe sind sieben Sträucher der Liste A.2 anzupflanzen.

1.4.3 Begrünung der nicht überbauten Flächen innerhalb des Gewerbegebietes

Unbebaute Flächen innerhalb des Gewerbegebietes, die nicht für Nebenanlagen oder für befestigte Verkehrsflächen benötigt werden, sind als extensive Wiesenflächen (s.o.) mit einer lockeren Gehölzpflanzung anzulegen (Liste A.1 und A.2, ein Gehölz je 2,5 m² Grundfläche).

1.4.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden landschaftspflegerische Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung des Amphibienvorkommens in der Tongrube Weiß festgesetzt (Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, 14.674 Punkte gemäß der Bewertungsmethode des Landes NW). Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

1.5 Regenwasserbewirtschaftung

Das unbelastete Niederschlagswasser aus den Dachflächen (ca. 1.560 m²) ist einer Rigole östlich des geplanten Gebäudes (unter dem Parkplatz) zuzuführen und in den Untergrund zu versickern.

1.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Bei den mit LPB IV und LPB V gekennzeichneten Fassaden sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen IV und V gemäß DIN 4109 zu treffen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB].

Lärmpegelbereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderlich R'wres der Außenbauteile in dB bei Büroräumen (u.ä.)
IV	66 bis 70	35
V	71 bis 75	40

Nachts (22.00-06.00 Uhr) ist die Anlieferung mit LKW nicht zulässig (z.B. Fahrzeuge für den Verkauf, Gebrauchtwagen u.a.).

2. Festsetzungen nach Landesrecht, Örtliche Bauvorschrift
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden (z.B. Plakate, Werbetafeln, Schriftzüge etc.) oder als eigenständige Anlagen auf dem Betriebsgelände (z.B. Fahnen, Werbepylone, Informationssäulen etc.) dürfen bis zu einer Gesamthöhe von 226,5 m üNN ausschließlich innerhalb der Gewerbegebietsflächen (GE) und ausschließlich in folgenden Bereichen des Betriebsgeländes errichtet bzw. angebracht werden:

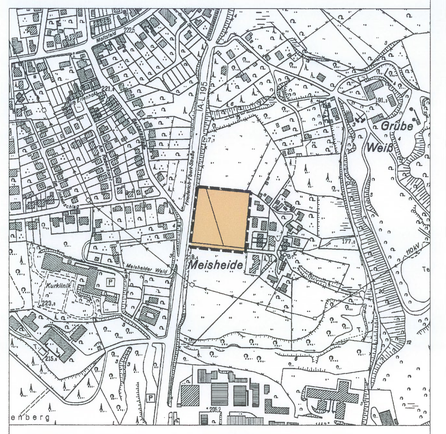
- parallel zur Friedrich-Ebert-Straße in einem 16 m breiten Streifen, gemessen von der gemeinsamen Grenze der Fl.St.Nr. 3316 (Friedrich-Ebert-Straße) und 2804 (Porschezentrum),
- parallel zur Straße Meisheide in einem 28 m breiten Streifen, gemessen von der gemeinsamen Grenze der Fl.St.Nr. 3053 (Meisheide) und 2804 bzw. 3266 (Porschezentrum).

Beim Einsatz von Leuchtwerbeanlagen ist durch geeignete Anordnung bzw. Abschirmung sicherzustellen, dass die Werbeanlagen nachts nicht aus östlicher Richtung (aus Richtung Meisheide bzw. FFH-Gebiet Grube Weiß) wahrgenommen werden können.

Hinweise, Empfehlungen

1. Die Schalltechnische Untersuchung, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet wurde, beruht u.a. auf folgenden Annahmen, die im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind:
   - die Arbeiten in der Werkstatt und in der Pflegehalle finden bei geschlossenen Toren statt,
   - die erforderlichen haustechnischen Anlagen der Werkstatt (Lüftungsaggregate) werden an der nördlichen Fassade des Werkstattbereiches angeordnet,
   - die Schallleistung der zu installierenden Lüftungsaggregate für die Werkstatt und für das Autohaus ist auf LWA = 77 dB(A) zu begrenzen,
   - die Schallleistung für die zu installierende Klimaanlage auf dem Dach des Autohauses ist auf LWA = 75 dB(A) zu begrenzen.

   Weitere Angaben zum Immissionsschutz sind der Schalltechnischen Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5538, ADU Cologne, Köln, August 2007 zu entnehmen.
2. Hinweise und Empfehlungen zur Versickerung von Niederschlagsabflüssen, zur Herstellung des Dammes (Parkplätze östlich des Gebäudes) und zur Gründung des Gebäudes sind dem Bodengutachten für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5538, Geologisches Büro Slach GmbH, Wipperfürth, Juli 2007 zu entnehmen.
3. Die Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst zur Verfügung stehenden Luftbilder hat im Plangebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben. Eine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln kann gleichwohl nicht gewährt werden. Bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründung, Verbauarbeiten, o.ä.) wird eine Tiefendetektion empfohlen.
4. Das Plangebiet ist erheblich durch Verkehrslärm von der Friedrich-Ebert-Straße vorbelastet.
5. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, Tel. 02206-9030-0, Fax: 02206-9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5538 Meisheide

Stadt Bergisch Gladbach