Bebauungsplan Nr. 1551 – Ehem. Hermann-Löns-Kaserne – 2. Änderung

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

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

1.1 In den Urbanen Gebieten **MU 1 bis MU 3** sind Ausnahmen gem. § 6a Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Im Urbanen Gebiet **MU 1** sind Wohnungen in den Erdgeschossen nicht zulässig (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO).

1.3 Im Urbanen Gebiet **MU 3** sind die gem. § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO).

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

2.1 Grundflächenzahl

In den Urbanen Gebieten **MU 1 und MU 2** ist eine Überschreitung der GRZ durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

2.2 Gebäudehöhe (GH)

Die festgesetzten Gebäudehöhen (GH) beziehen sich auf Meter über Normalhöhenull (m ü. NHN) (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der (maximalen) Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlage ist der höchste Punkt der jeweiligen baulichen Anlage maßgeblich (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

In den Urbanen Gebieten **MU 1 bis MU 3** ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhen um bis zu 1,5 m durch technische Anlagen und Aufbauten wie Fahrstuhlüberfahrten und Treppenanlagen zulässig. Dies gilt nicht für Gebäude innerhalb der mit G1 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

Im Urbanen Gebiet **MU 2** ist für Gebäudeteile mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 96,5 m ü. NHN eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um bis zu 1,1 m durch Brüstungen, Umwehrungen und Geländer zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

In den mit G1 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um bis zu 1,1 m durch Brüstungen, Umwehrungen, Geländer und Lüftungsbauwerke zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.3 Vollgeschosse

Im Urbanen Gebiet **MU 1** ist oberhalb des vierten Vollgeschosses die Errichtung von Staffelgeschossen oder sonstigen Geschossen, die nicht als Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung gelten, nicht zulässig.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Innerhalb der in der Planzeichnung mit G1 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist ausschließlich die Errichtung von oberirdischen Garagen sowie von Abstell- und Technikräumen zulässig.

3.2 Im Urbanen Gebiet **MU 2** dürfen die festgesetzen Baugrenzen durch nicht überdachte, unmittelbar an Gebäude angrenzende Terrassen um maximal 4,0 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

3.3 Im Urbanen Gebiet **MU 2** dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Balkone um maximal 2,0 m überschritten werden.

3.4 Mit der Markierung ▪▪▪▪▪▪▪▪▪▪▪▪▪ gekennzeichnete Baugrenzen dürfen jeweils bis zur nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche oder einer mit GF gekennzeichneten Fläche durch außenliegende Treppenanlagen (Freitreppen), Rampen und Stützwände überschritten werden.
Im Übrigen bleiben die Regelungen des § 23 Abs. 3 BauNVO unberührt.

3.5 In den mit A gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen darf ohne Grenzabstand bis zur zulässigen Gebäudehöhe an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 2a BauGB)

Für Gebäudeseiten, die auf den mit ///////// gekennzeichneten Baugrenzen errichtet werden oder sich diesen zuwenden, beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H.

5. Stellflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Die Errichtung von Tiefgaragen ist in den Urbanen Gebieten **MU 1 bis MU 3** für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig (§ 12 BauNVO).

5.2 Im Urbanen Gebiet **MU 2** sind oberirdische nicht überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit „St“ gekennzeichneten Bereichen zulässig.

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

6.1 Die in der Planzeichnung mit GF gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Baugebiete MU 1 und MU 2 zu belasten.

6.2 Die in der Planzeichnung mit GL gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

6.3 Die in der Planzeichnung mit G gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

6.4 Die in der Planzeichnung mit L gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

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

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche II bis IV sind für Außenbauteile von Gebäuden zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend des Abschnittes 5 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Stand 2016) die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

Lärmpegel-bereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Wohnungen/ Aufenthaltsräume erforderlich R'w, res der Außenbauteile in dB	Büroräume erforderlich R'w, res der Außenbauteile in dB
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

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

Hinweis:
Für Gebäude, die sich innerhalb des Lärmpegelbereiches IV befinden, wird die Anordnung besonders ruhebedürftiger Räume (z.B. Schlaf-, Kinderzimmer) in lärmabgewandten Gebäudeteilen empfohlen. Darüber hinaus wird empfohlen, an Schlafräumen fensterunabhängige Lüftungsanlagen vorzusehen.

8. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Tiefgaragen sowie die in der mit G1 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche errichteten oberirdischen Garagen (inkl. der hierin gelegenen Abstell- und Technikräume) sind mit einer mindestens 35 cm mächtigen Vegetationstragschicht (Substratschicht oder kulturfähiger Boden) zzgl. Drainschicht fachgerecht zu überdecken. Die Dachflächen der Tiefgaragen und sonstigen Garagen (inkl. der hierin gelegenen Abstell- und Technikräume) sind gärtnerisch zu gestalten und mit einer dauerhaften Mischvegetation aus Bodendeckern und / oder Rasen sowie standortgerechten Sträuchern, Staudenpflanzungen, Gehölzen und / oder Bäumen zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Wegeflächen sowie Flächen von baulichen Anlagen, Kellerschächten, Stellplätzen und deren Zufahrten, und notwendigen technischen Aufbauten (wie z.B. Lüftungsanlagen).

9. Örtliche Bauvorschriften nach § 86 BauO NRW

9.1 Technische Anlagen sind auf Gebäuden so anzuordnen, dass diese zur äußeren Gebäudefassade des obersten Geschosses einen Abstand einhalten, der mindestens 0,5 des Maßes ihrer baulichen Höhe entspricht. Der Flächenanteil technischer Anlagen und Aufbauten ist auf maximal 10 % der einem Gebäude zugehörigen Dachfläche zu begrenzen.

9.2 Die Standorte für Abfallsammelbehälter sind durch Sichtschutz in Form von Rankgerüsten mit geeigneter Berankung oder durch Hecken (standortgerechte, einheimische Laubgehölze) einzugrünen.

Kennzeichnungen

Altlasten
Über das gesamte Plangebiet erstreckt sich gemäß Altlastenkataster die Altlastfläche Nr. 29.1. In den Jahren 2000 und 2001 erfolgte eine flächendeckende Bodensanierung, dementsprechend besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf des Geländes. Bei der Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen ist darauf zu achten, dass die Maßgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) im Hinblick auf die Empfindlichkeit der beabsichtigten Nutzung eingehalten werden.

Hinweise

1. Rodungen und Baufeldräumung
Rodungen von Gehölzen (Bäume, Sträucher und Hecken), welche zur Durchführung des Vorhabens zwingend erforderlich werden sowie eine Baufeldräumung sind gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des Folgejahres zulässig.

2. Bodendenkmäler
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206–9030-0, Fax: 02206–9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Kampfmittel
Bei Kampfmittelfunden während Erd- bzw. Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen.

4. Baugrunduntersuchung
Unterhalb der bodensanierten Fläche stehen die tertiärzeitlichen „Bergisch Gladbach-Schichten“ aus Ton, Sand und Kies an. Es wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften, insbesondere das Trag- und Setzungsverhalten, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

5. DIN Normen
Alle in dieser Satzung aufgeführten DIN Normen liegen mit dem Urkundsplan zur Einsichtnahme bereit.