Stadt Bergisch Gladbach
Bebauungsplan Nr. 1551
Ehemalige Hermann-Löns-Kaserne

Textliche Festsetzungen

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

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA und WA_1) sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2 In den Mischgebieten (MI) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2. Nr. 6, 7 und 8 BauNVO nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.3 In den Mischgebieten (MI) sind Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.4 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.5 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 allgemein zulässig. Ausnahmen gemäß § 8Abs. 3 Nr.3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

1.6 Das Plangebiet wird gem. Bau NVO § 1(4) in die Teilgebiete GE_{1a}, GE_{1b}, GE_{1c}, GE_{1d}, GE_{2a}, GE_{2b}, GE_{2c} und GE_3 mit folgenden Festsetzungen gegliedert:

Im Plangebiet sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) $L_{W''}$ nicht überschreiten.

Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP)

Teilgebiete	IFSP in dB(A) nachts (22 Uhr bis 6 Uhr)
GE 1c/1d/GE 3	40
GE 1a/1b/2b	45
GE 2a	50
GE 2c	55

Die Anforderung ist erfüllt, wenn der Schalleistungspegel (L_{WA}) der Anlage oder des Betriebes den seiner Grundfläche entsprechenden erforderlichen Schalleistungspegel ($L_{WA\,erf}$) nicht überschreitet.

Die Anforderung gilt auch als erfüllt, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche einer Anlage oder eines Betriebes das seiner Grundfläche entsprechende Immissionskontingent oder einen Wert 15 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert/ Orientierungswert am vom Lärm am stärksten betroffenen Immissionsort im Einwirkungsbereich nicht überschreitet.

Das Immissionskontingent (IK) errechnet sich wie folgt:

$L_{WA,erf} = IFSP + 10 \lg F - F_0$

$IK = L_{WA,erf} - 10 \lg s^2 + S_0 - 11$

mit

F = Fläche des Betriebsgrundstückes in m²

s = Entfernung vom Betriebsgrundstück (Mittelpunkt) zum Einwirkungsbereich (vom Lärm am stärksten betroffener Immissionsort) in m

$F_0\ S_0$ = 1 m²

1.7 Im Gewerbegebiet GE 1und GE 3 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII und die Betriebe Nr. 164, 168 und 171 der Abstandsliste 1990 (Anhang 1 zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 - VB - 8804.25.1; V Nr. 2/90) ausnahmsweise zulässig, wenn ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen ausgehen und der Festsetzung Ziffer 1.6 entsprochen wird.
(§ 31 Abs.1BauGB)

1.8 Im Gewerbegebiet GE 2 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI mit Ausnahme der Betriebe 173, 177 und 178 der o.a. Abstandsliste zulässig, wenn von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen ausgehen und der Festsetzung Ziffer 1.6 entsprochen wird.
(§ 31 Abs.1BauGB)

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 Geschoßflächen nicht zu berücksichtigen. (§ 21 a Abs. 4 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 In den Baugebieten WA und WA_1 wird die offene Bauweise festgesetzt. (§ 22 BauNVO)

3.2 In den MI - Gebieten wird festgesetzt, daß Treppenhäuser/-türme bis zu einer Tiefe von 1,20 m von der Baulinie zurücktreten dürfen. (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

4. Stellflächen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

4.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind in den WA-, MI- und GE-Gebieten nur innerhalb der überbaubaren Flächen, im seitlichen Grenzabstand und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Vor Garagen und Carports der Einzel- und Doppelhäuser im seitlichen Grenzabstand ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5,0 m Tiefe von der frontseitiger Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

4.2 Die ausgewiesene Gemeinschaftsgarage (GGA) ist dem GE3-Gebiet sowie den MI-Gebieten zugeordnet. Zulässig ist ein Garagengeschoß oberirdisch und ein Garagengeschoß unterirdisch.

5. Anzahl der Wohneinheiten

5.1 In den Baugebieten mit den Festsetzungen E, D und H sind in jeder Hauseinheit nicht mehr als 2 WE zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

6. Sonstige Festsetzungen (§ 86 BauO NW)

6.1 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen in den WA-Gebieten sind für alle Hauseinheiten die gleichen Außenwandmaterialien in gleicher Farbe und Struktur zu verwenden sowie das gleiche Bedachungsmaterial in gleicher Farbe und Struktur.

6.2 Dachaufbauten und -einschnitte

Bei Geschoßwohnungsbau und Hausgruppen in den WA-Gebieten sind Dachaufbauten nicht zulässig. Dacheinschnitte sind bis zu einer Länge von 3 m gestattet, jedoch in der Summe nicht mehr als 50 % der Gebäudelänge.

6.3 Einfriedungen

Einfriedungen in den WA-Gebieten auf privaten Flächen sind aus verkehrstechnischen Gründen in einer Entfernung von 50 cm Abstand von der öff. Verkehrsfläche zulässig.

Für die Einfriedung privater Gärten sind lebende Hecken zu verwenden. Maschendraht- oder Stahlmattenzäune sind nur integriert in lebende Hecken - nicht sichtbar - zulässig. Einfriedungen für Vorgärten sind nur bis zu 80 cm Höhe zulässig. Vorgärten sind die zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den vorderen Gebäudekanten gelegenen Flächen.

Für Einfriedungen und Hecken sind folgende Pflanzen zulässig: Hainbuche (Carpinus betulus), Buche (Fagus sylvatica) sowie Straucharten der Pflanzliste Nr. 1. Als Nadel- und immergrüne Heckenpflanzen sind Eibe (Taxus baccata), Stechpalme (Ilex aquifolium) und gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare) zugelassen.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind als Abgrenzung zum Nachbarn senkrecht zur rückseitigen Fassade in einer Tiefe von bis zu 3 m gemessen von der Außenwand auch Mauern und Holzwände gestattet bis zu einer Höhe von 2 m.

Für die GE - Gebiete gilt, daß Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur innerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Höhe von 2.00 m zulässig sind.

6.4 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Werbeanlagen sind unzulässig:
- an Einfriedungen,
- an Bäumen, Masten,
- im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen,
- an Gebäuden oberhalb der Traufe,
- mit wechselnden und bewegten Lichtreklamen.

Ausgenommen hiervon sind Werbeanlagen, die Inhaber und Art der gewerblichen Betriebe kennzeichnen (Hinweisschilder), wenn sie auf der öffentlichen Verkehrsfläche der Hermann-Löns-Straße im Bereich der Einfahrten zu den GE-Gebieten auf einer Tafel, deren Größe auf max. 12 qm beschränkt ist, zusammengefaßt sind.

6.5 Müllbehälter

Müllbehälter in den WA-, MI- und GE- Gebieten sind sichtgeschützt von öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen.

6.6 Parkplätze und Gemeinschaftsstellplatzanlagen

Auf öffentlichen Parkplätzen und Gemeinschaftsstellplätzen ist je 4 Stellplätze 1 Baum zu pflanzen. Die Anpflanzung hat mit Baumarten gemäß der Pflanzliste Nr. 2 zu erfolgen.

6.7 Parallelparkplätze

Auf parallel zur Fahrbahn angeordneten öffentlichen Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum sind je 2 Stellplätze 1 Baum zu pflanzen. Die Anpflanzung hat mit Baumarten gemäß der Pflanzliste Nr. 2 zu erfolgen.

6.8 Gestaltung nicht überbaubarer Flächen

In den WA-Gebieten mit Einfamilien-, Doppelhaus- und Hausgruppenbereichen dürfen max. 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, bei den WA-Gebieten mit Geschoßwohnungen dürfen max. 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen versiegelt werden.
Bei der Begrünung der Garten- und Freiraumflächen sind Gehölze gemäß den Pflanzenlisten Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 6 zu verwenden.

Zulässige Materialien für WA-, MI- und GE-Gebiete

Materialien für öffentliche Park- und private Stellplätze
Die Belagsflächen der öffentlichen Park- und privaten Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.

Materialien für Fußwege
Fußwege in privaten und öffentlichen Bereichen sind in wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.

7. Immissionsschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

7.1 Verkehrslärm

Durch Straßenverkehrslärm belasteten Nutzungen werden Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 zugeordnet.

Teilgebiet	Lärmpegelbereich gem. DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)
A	V	71-75
C	IV	66-70
B	III	61-65
D	II	56-60

Für Gebäude innerhalb der lärmbelasteten Flächen sind ruhebedürftige Räume wie Schlafräume und Kinderzimmer innerhalb lärmabgewandter Gebäudeteile anzuordnen bzw. fensterunabhängige Lüftungsanlagen vorzusehen. In den Lärmpegelbereichen III bis V ist baulicher Schallschutz erforderlich (Im Lärmpegelbereich II führt die übliche Bauausführung unter Beachtung der baurechtlichen Vorschriften wie z.B.

Wärmeschutzverordnung bereits zu einem ausreichenden Schallschutz.)
Im baurechtlichen Einzelverfahren ist die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109, Nr. 5 zu ermitteln und festzusetzen, wobei der für die einzelnen Bauteile (Fenster, Fassaden) der zu errichtenden Gebäude jeweils maßgebliche Außenlärmpegel den zeichnerischen Unterlagen [7], [8] und [9] des bei der Verwaltung einzusehenden Lärmschutzgutachtens zu entnehmen ist. Die o.a. Unterlagen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

7.2 Gewerbelärm

An der im Plan gekennzeichneten Stelle südlich des Schreinereigeländes ist aus Schutz vor Gewerbelärm eine Lärmschutzwand in U-Form zu errichten. Die Wand ist zur Schreinerei hin absorbierend nach ZTV - LSW 88 und in einer Höhe von 3.5 m über dem nördlich angrenzenden Betriebsgelände (90.5 müNN) zu errichten.
Die offenen Enden der Lärmschutzwand liegen jeweils auf der südwestlichen und südöstlichen Ecke des Betriebsgrundstückes. Eine Abstandsfläche von 3.0 m zur südlichen Grenze des Betriebs- grundstücks ist einzuhalten. Diese Regelung betrifft nicht die offenen Enden des U. Die Lärmschutzwand ist immergrün zu bepflanzen.

8. Grünordnerische Festsetzungen

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag (LFB) ist Bestandteil des Bebauungsplans.

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

In den mit der Umgrenzung von Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Bereichen sind folgende Einzelmaßnahmen durchzuführen:

(a) Waldartiger Gehölzaufwuchs

Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Die Pappelbestände sind entsprechend ihrer natürlichen Abgängigkeit zu gegebener Zeit sukzessive zu entfernen und durch Laubbaumarten nach Pflanzliste Nr. 2 zu ersetzen. Der Gehölzbestand ist durch Anpflanzen von Baum- und Straucharten gemäß Pflanzliste Nr.1 und Nr.2 zu ergänzen und bis auf die zuvorgenannten Maßnahmen der natürlichen Sukzession zu überlassen.

(b) Laubmischwaldfläche

Die bestehende Laubmischwaldfläche ist zu erhalten, die daran angrenzenden Wiesenflächen auf einer Breite von 3 m als Kraut- und Staudensaum aus Arten der potentiellen natürlichen Vegetation gemäß Pflanzliste Nr. 6 zu entwickeln.

(c) Streuobstwiesen

Die gekennzeichneten Flächen sind als Streuobstwiese mit standortgeeigneten Obstgehölzen nach Pflanzliste Nr. 3 anzulegen und extensiv zu pflegen. Dabei handelt es sich zum einen um heute vorhandene Rasen- und Wiesenflächen und zum anderen um heute versiegelte Flächen. Die versiegelten Flächen sind zu entsiegeln und als Landschaftsrasen gemäß der Artenzusammensetzung RSM 7 (Regelsaatgutmischung) anzulegen.

(d) Feldhecken/Gebüsche

Die vorhandenen Feldhecken und Gebüsche sind zu erhalten. Auslichtungen aus landschaftspflegerischer Sicht sind im Einzelfall zulässig.

(e) Gehölzpflanzungen (Feldhecken/Gebüsch)

In diesen Bereichen ist eine mehrschichtige höhengestaffelte Pflanzung, bestehend aus Sträuchern im äußeren und baumartigen Gehölzen im inneren Bereich anzulegen. Vorhandene Einzelbäume und Baumgruppen sind in die Pflanzungen einzubeziehen.

Für die Artenzusammensetzung der Pflanzungen gelten die unter Pflanzliste Nr. 1 gemachten Angaben; pro angefangene 1,5 qm Fläche eine Pflanze, mindestens 5-reihig mit ca. 2 m vorgelagertem Kraut- und Wildstaudensaum gemäß Pflanzliste 6.

(f) Wald- und Wiesenflächen

In diesen Bereichen ist der Eichen- Buchen-Wald mit vorgelagerten Wiesenflächen, und die Laubmischwaldbestände entlang der Grenze zum bestehenden Gewerbegebiet an der Buchholzstraße zu erhalten. Der Gehölzbestand ist bis auf die zuvor genannten Maßnahmen der natürlichen Sukzession zu überlassen sowie vor jeglicher anthropogener Beeinträchtigung zu schützen. Die vorgenannten Maßnahmen gelten ebenfalls für den Böschungsbereich nordwestlich des Eichen-Buchen-Waldes oberhalb des Sportplatzes.

(g) Sandflächen

In den Übergangsbereichen zwischen der vorhandenen Wald- und Wiesenfläche (f) und der Neuanpflanzung (e) sind offene Sandflächen von max. 10 x 10 m anzulegen und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Sandflächen sind innerhalb der zeichnerisch dargestellten Zone anzulegen.

8.2 Flächen zur Anpflanzung , Bindung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

(h) Immissionsschutzpflanzung

In den gekennzeichneten Bereichen ist eine mehrschichtige höhengestaffelte Pflanzung, bestehend aus Sträuchern im äusseren und baumartigen Gehölzen im inneren Bereich anzulegen. Vorhandene Einzelbäume und Baumgruppen sind in die Pflanzungen einzubeziehen. Für die Artenzusammensetzung der Pflanzungen gelten die unter Pflanzliste Nr. 1 und Nr. 2 gemachten Angaben, pro 1,5 qm Fläche eine Pflanze. Die in der Pflanzliste Nr. 1 mit * gekennzeichneten Arten sind für Schutzpflanzungen zu verwenden.

(i) Gehölzpflanzungen (Feldhecken/Gebüsch)

In den gekennzeichneten Bereichen ist eine mehrschichtige höhengestaffelte Pflanzung, bestehend aus Sträuchern im äußeren und baumartigen Gehölzen im inneren Bereich anzulegen. Vorhandene Einzelbäume und Baumgruppen sind in die Pflanzungen einzubeziehen. Vorgelagerte Wiesenflächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Für die Artenzusammensetzung der Pflanzungen gelten die Pflanzlisten Nr. 1 und Nr. 2.

8.3 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(k) Gehölzpflanzungen (Feldhecken/Gebüsch)

In den gekennzeichneten Bereichen ist eine mehrschichtige höhengestaffelte Pflanzung, bestehend aus Sträuchern im äußeren und baumartigen Gehölzen im inneren Bereich anzulegen. Für die Artenzusammensetzung der Pflanzungen gelten die Pflanzlisten Nr. 1 und Nr. 2.
Der Pflanzstreifen kann in den GE-Gebieten für notwendige Betriebszufahrten zu den Betriebsgrundstücken unterbrochen werden.

(l) Grünflächen

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind Baumreihen anzulegen. Für die Baumpflanzung sind Arten gemäß Pflanzliste Nr. 2 zu verwenden. Für die Unterpflanzung gelten die unter Pflanzliste Nr. 5 gemachten Aussagen. Die Pflanzstreifen können für notwendige Zugänge unterbrochen werden.

(m) Grünflächen

Die gekennzeichneten Flächen sind mit Sträuchern und Stauden nach Pflanzliste Nr. 5 anzulegen.

(n) Baumpflanzungen

Auf den gekennzeichneten Flächen sind Bäume nach Pflanzliste Nr. 2 in einem Raster von mind. 8 x 8 m zu pflanzen. Die Pflanzqualität muß mindestens betragen: Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 30/35 cm. Es sind max. 6 Stellplätze zulässig.

Für Sonstige Anpflanzungen gilt:

(o) Dachbegrünung

Eine extensive Dachbegrünung ist innerhalb der ausgewiesenen Gewerbeflächen auf den Dachbereichen vorzunehmen, die nicht durch technische Aufbauten für Ver- und Entsorgung belegt sind. Die zu begrünenden Dachflächen sind als Graskrautdach mit einer Aufbauhöhe von mindestens 8 cm Substratstärke auszubilden. Die Artenzusammensetzung hat gemäß Planzliste Nr. 4 Dachbegrünung zu erfolgen.

8.4 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Anpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Einzelbäume

Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen, die auf privaten Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes dargestellt sind, sind zu erhalten. Ausnahmen gelten für Bäume innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sofern sie das zulässige Bauvorhaben tangieren. Während der Bauphase gelten die Bestimmungen der DIN 18920.

(p) Baumgruppen sind auf den gekennzeichneten Flächen zu erhalten. Grasbestandene Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Pflanzliste Nr.1: Feldgehölze / Gehölzgruppen / Gebüsch
Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation
(Artenreicher Sternmieren-Stieleichen Hainbuchenwald)

Vorherrschende Baumarten

Bergahorn*	Acer pseudoplatanus
Hainbuche*	Carpinus betulus
Rotbuche*	Fagus sylvatica
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche*	Quercus robur

Vorherrschende Straucharten

Feldahorn	Acer campestre
Hartriegel*	Cornus sanguinea
Hasel*	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn*	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Silberweide	Salix alba
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball*	Viburnum lantana

Die Verteilung der Baum- und Straucharten hat in einem Verhältnis 30 % Bäume und 70 % Sträucher zu erfolgen. Pro 1,5 qm ist eine Pflanze zu setzen.
Die mit * gekennzeichneten Gehölze sind für die Anlage von Schutzpflanzungen besonders geeignet.

Qualitätsübersicht Pflanzenliste Nr. 1:
Feldgehölze / Gehölzgruppen / Gebüsch

Pflanzenarten	Pflanzqualität / Mindestqualität
Acer campestre	He. 2 x v., o.B.;H 125-150
Acer pseudoplatanus	Hei. 2 x v., o.B.,H 150-200
Carpinus betulus	He. 2 x v., o.B.;H 125-150
Cornus sanguinea	Str. 2 x v., o.B.,H 60-100
Corylus avellana	Str. 2 x v., o.B.,H 60-100
Crataegus monogyna	Str. 2 x v., o.B.,H 60-100
Euonymus europaeus	Str. 2 x v., o.B.,H 60-100
Fagus sylvatica	Hei. 1 x v., o.B.,H80-100
Fraxinus excelsior	Hei. 2 x v., o.B.,H 150-200
Ilex aquifolium	Bü. 2 x v.,m.B.,H 60-80
Ligustrum vulgare	He., o.B., 6TR, H 60-100
Prunus avium	Hei. 2 x v., o.B.,H 150-200
Quercus robur	Hei. 2 x v., o.B.,H 125-150
Rosa canina	Str. 2 x v , o.B.,H 60-100
Salix alba	Hei. 2 x v., o.B.,H 150-200
Salix caprea	Str. 2 x v., o.B.,H 60-100

Saltzmann & Saltzmann-Stoll
Büro für Architektur und Stadtplanung

Taxus baccata	He., 2 x v., o.B.,H 30-40
Viburnum lantana	Bu. 2 x v., o.B.,H 60-100
Viburnum opulus	Str. 2 x v , o.B.,H 60-100

Erläuterungen

He. = Hecke
Hei. = Heister
Str. = Strauch
2 x v., o. B. = zwei mal verpflanzt ohne Ballen
m.B. = mit Ballen
H = Höhe in cm
Bü. = Büsche
TR = Triebe

Pflanzliste Nr. 2:
Alleebäume / Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Eberesche	Sorbus aucupana
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Erfolgt die Anpflanzung der Bäume in Form von Alleen und Baumreihen, ist ein Pflanzabstand von mindestens 8 m einzuhalten.
Bei Straßenbäumen ist das Lichtraumprofil zu beachten.
Die Pflanzqualität muß mindestens betragen:
Hochstamm, 4 x verpflanzt aus extra weitem Stand, Drahtballierung, Stammumfang (STU) 20-25 cm.
Im Bereich von Straßen und sonstigen Erschließungsflächen ist eine Nettopflanzgrube von 10 qm vorzusehen

Pflanzliste Nr. 3: Obstbäume (Streuobstwiese)

Bei der Anlage von Streuobstbeständen sind Kernobstarten, wie Äpfel und Birnen zu verwenden.
Die Pflanzqualität muß mindestens betragen:
Hochstamm, Stammumfang (STU) 18-20 cm.
Bevorzugt sind standortgerechte, regionaltypische Sorten anzupflanzen.
Die Anpflanzung der Obstbäume hat in einem Raster von mind. 10 m x 10 m zu erfolgen. In Randlagen können gruppen bis zu 3 Bäumen im Abstand von 5 m gepflanzt werden.

Pflanzliste Nr. 4: Dachbegrünung

Die extensive Dachbegrünung hat mit Arten entsprechend der aktuellen RSM - Saatgutmischung für extensive Dachbegrünung zu erfolgen:

Gräser

Straußgras	Agrostis capillaris
Gewöhnliches Ruchgras	Anthoxanthus odorutum
Schafschwingel (Sorte)	Festuca ovina duriuscula
Schafschwingel (Sorte)	Festuca ovina tentuifolia
Rotschwingel (Sorte)	Festuca rubra commutata
Rotschwingel (Sorte)	Festuca rubra trichophylla
Rispengras (Sorte)	Poa compressa
Wiesen-Rispengras	Poa pratensis

Kräuter

Schafgarbe	Achilla millefolium
Schnittlauch	Allium schoenoprosum
Färberkamille	Anthemis tinctoria
Rundblättrige Glockenblume	Campanula rotundifolia
Karthäusernelke	Dianthus carthusianorum
Heidenelke	Dianthus deltiodes
Habichtskraut	Hieracium pilosella
Wiesenmargerite	Leucantheum vulgare
Felsennelke	Petrorhgia saxifrga
Braunelle	Prunella grandiflora
Waldthymian	Thymus pulegioides
Feldthymian	Thymus serpyllum

Pflanzliste Nr. 5: Bodendeckende Sträucher und Stauden

Es sind standortgeeignete bodendeckende Sträucher, Rosen und Stauden bis zu einer Höhe von ca. 40 cm zulässig. Vereinzelt können Solitärpflanzen bis zu einer Höhe von 60 cm gepflanzt werden.

Pflanzenliste Nr. 6 Arten der potentiellen natürlichen Vegetation

Erlen-Eichen-Birkenwald

Baumschicht

dominant:	
Stieleiche	Quercus robur
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
untergeordnet:	
Moorbirke	Betula pubescens
Hängebirke	Betula pendula
vereinzelt:	
Zitter-Pappel	Populus tremula
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Strauchschicht	
Faulbaum	Frangula alnus
Krautschicht	
Rasen-Schmiele	Deschampsia caespitosa
Gemeiner Gilbweiderich	Lysimachia vulgaris
Blaues Pfeifengras	Molinia coerulea
Gemeiner Frauenfarn	Athyrium filix-femina
weitere bodenständige Gehölze	
Wasserschneeball	Viburnum opulus
Hasel	Corylus avellana
Ohr-Weide	Salix aurita
Grauweide	Salix cinerea

Eichen-Hainbuchenwald

Baumschicht	
dominant:	
Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Strauchschicht spärlich entwickelt	
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hundsrose	Rosa canina
Krautschicht	
Flattergras	Milium effusum
Hain-Klette	Arctium nemorosum
Hainrispengras	Poa nemoralis
Waldsauerklee	Oxalis acetosella
Waldveilchen	Viola reichenbachiana
Vielblütige Weißwurz	Polygonatum multiflorum
Gemeiner Frauenfarn	Athyrium filix-femina
Rasen-Schmiele	Deschampsia cespitosa
Waldveilchen	Viola silvestris
Sternmiere	Stellaria holostea
Efeu	Hedera helix

Hinweise

1. Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Stadt Bergisch Gladbach oder dem Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn, unverzüglich anzuzeigen.
Die Entdeckungsstelle ist 3 Werktage nach einer mündlichen, 1 Woche nach einer schriftlichen Anzeige unverändert zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz).

2. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenangaben im Bebauungsplan beziehen sich auf Meter über Normalnull (müNN).

3. Pflegemaßnahmen / Anpflanzungen / Fertigstellung

Pflegemaßnahmen
Die für die Entwicklung und Erhaltung der im Maßnahmenplan des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LBF) zum Bebauungsplan Nr. 1551 aufgeführten Vegetationsstrukturen erforderlichen Pflegemaßnahmen sind gemäß den Pflegeanleitungen nach Punkt 5.3 (LBF) zwischen der Stadt Bergisch Gladbach und dem Erschließungsträger vertraglich zu regeln.

Anpflanzung
Die beabsichtigte Anpflanzung von 400 Laubbäumen innerhalb des Hermann-Löns-Geländes ist ebenfalls vertraglich zu regeln.

Fertigstellung
Die Empfehlungen bezüglich der Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen nach Punkt 5.3 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan Nr. 1551 sind vertraglich zu regeln.

4. Verdacht auf Kampfmittel

Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

5. Luftfahrthindernisse

In allen Bereichen ist die Bebauung/Errichtung von Luftfahrthindernissen - einschließlich Aufbau und Benutzung von Baugeräten während der Bauphase - bis zu einer Höhe von 168,61 m über NN ohne Zustimmung des Flughafens Köln/Bonn zulässig.

6. Gerüche

In den geplanten Wohngebieten können Geruchswahrnehmungen als Vorbelastung durch die angrenzenden Industriebereiche nicht ganz ausgeschlossen werden.

7. Ableitung von Niederschlagswasser

(§§ 2,3 und 7 Wasserhaushaltsgesetz WHG u. § 51a Landeswassergesetz LWG in Verbindung mit der Richtlinie zur Versickerung und ortsnahen Einleitung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen)

- Anfallende Niederschlagswasser sind zu nutzen bzw. zu versikkern. Die Versickerung hat auf den im geohydrologischen Gutachten genannten für die Versickerung geeigneten Flächen im Einvernehmen mit der unteren Wasserbehörde und nach A 138 zu erfolgen. Zulässig ist die Versickerung über Mulden- und/oder Rigolensysteme.
Geeignete Flächen sind die WA-Gebiete mit Ausnahme des südlichen WA-Gebietes, das direkt an das die diagonale Planstraße begleitende MI-Gebiet angrenzt.

8. Baumschutzsatzung

Soweit keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für den vorhandenen Baumbestand die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach vom 21.11.97.

9. Bodenbelastungen

Aus durchgeführten Bodenuntersuchungen ergeben sich für verschiedene, zum Teil kleinräumige Bereiche Belastungen des Bodens bzw. verbauter Materialien, die bei einer zukünftigen Umnutzung entsprechende Maßnahmen für eine gefahrlose Nutzung notwendig machen. Es sind deshalb im Rahmen von Bauvorhaben folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Die nicht unmittelbar überbauten oder befestigten Flächen im Bereich der Wohnbebauung der Fläche 1 im Übersichtsplan sowie bei Wohnnutzung im Mischgebiet der Fläche 2 im Übersichtsplan, bei denen oberflächennahe Schwermetallbelastungen (insbesonders Cadmium) festgestellt wurden (gesamter westlicher und südlicher Bereich), sind nach Abschluß der Bauarbeiten mind. 0.30 m, bei Nutzgärten mind. 0.60 m tief auszukoffern und durch nachweislich schadstofffreies Kulturbodenmaterial zu ersetzen. Alternativ ist eine Abdeckung der vorhandenen Bodenschicht in gleicher Stärke möglich. Zwischen belastetem Untergrund und neu aufzubringendem Kulturboden ist als Trennlage ein Geogitter o.ä. einzubauen.
- Für die übrigen, für eine Wohnbebauung vorgesehenen Flächen ist eine zusätzliche, kleinräumige Bodenuntersuchung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anzuraten und bei nachgewiesenen Belastungen wie vor zu verfahren.
- Im Bereich der Fläche 2 im Übersichtsplan sind alle vorhandenen Straßenbaumaterialien (Teer- und Asphaltdecken, Unterbaumaterialien) bei Bautätigkeiten ordnungsgemäß aufzunehmen, abfallwirtschaftlich zu beurteilen und nachweislich ordnungsgemäß auf/in dafür zugelassenen Entsorgungseinrichtungen zu entsorgen. Nachweise in Form von Deponietes-

taten, Abfallbegleitscheinen o.ä. sind dem Oberkreisdirektor des Rheinisch Bergischen Kreises als Untere Abfallwirtschaftsbehörde unaufgefordert einzureichen.

- Im gesamten Bebauungsplanbereich sind alle anfallende und überschüssige Aushubmaterialien insbesondere bei Auffälligkeiten bzw. Besonderheiten (z.B. Asphaltdecken, Beton), abfallwirtschaftlich zu beurteilen und ordnungsgemäß auf/in dafür zugelassenen Entsorgungseinrichtungen zu entsorgen. Nachweise in Form von Deponietestaten, Abfallbegleitscheinen o.ä. sind dem Oberkreisdirektor des Rheinisch Bergischen Kreises als Untere Abfallwirtschaftsbehörde unaufgefordert einzureichen.
- Die durch Bodengutachten nachgewiesenen kleinräumigen Bodenbelastungen mit Schwermetallen (z.B. Wegebaumaterialien) und Kohlenwasserstoffen (z.B. alte Zapfanlage) sind ordnungsgemäß auszukoffern und entsprechend auf/in dafür zugelassenen Entsorgungseinrichtungen zu entsorgen. Nachweise in Form von Deponietestaten, Abfallbegleitscheinen o.ä. sind dem Oberkreisdirektor des Rheinisch Bergischen Kreises als Untere Abfallwirtschaftsbehörde unaufgefordert einzureichen.
- Anfallende Abbruchmaterialien, insbesondere nutzungsspezifischer Gebäude und Anlagen (z.B. ehem. Tankstelle, Werkstatthallen etc.) sind abfallwirtschaftlich zu beurteilen und ordnungsgemäß auf/in dafür zugelassenen Entsorgungseinrichtungen zu entsorgen. Nachweise in Form von Deponietestaten, Abfallbegleitscheinen o.ä. sind dem Oberkreisdirektor des Rheinisch Bergischen Kreises als Untere Abfallwirtschaftsbehörde unaufgefordert einzureichen.
- In öffentlichen Spielbereichen ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, daß den geltenden Richtwerten und Anforderungen von Kinderspielplätzen (derzeit Erlaß des Min. f. Arbeit, Gesundheit und Soziales NW v. Aug. 1990/Min.bl. NW 1990, S.1252) entsprochen wird.
- Im Bereich des geplanten Sportplatzes sowie im östlichen Kasernenbereich sind für eine weitere Bebauung bautechnische Untersuchungen zu evt. Gründungsproblemen aufgrund vorhandener Verfüllungen im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens anzuraten.