T E X T T E I L

BP Nr. 2118 – Jakobstraße –

Stand Satzungsbeschluss

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag.

A Textliche Festsetzungen

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

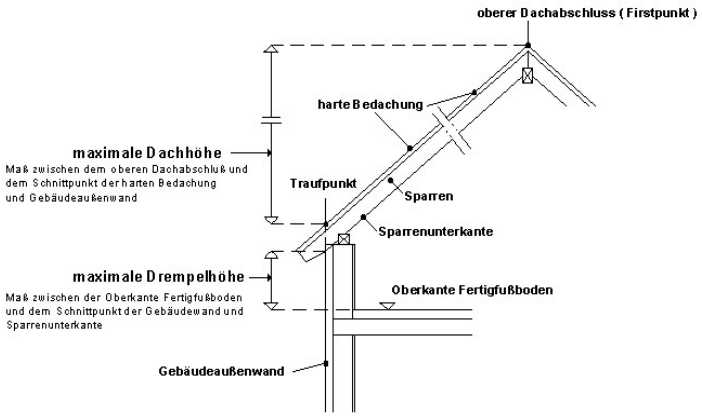
Urbanes Gebiet (MU)
Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Gewerbegebiet (GE)
Im **GE 1**, **GE 2** sowie **GE 5** sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
Im **GE 3** sowie **GE 4** sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Bergisch Gladbacher Sortimentsliste, Stand vom 15.12.2020, nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO) Die Sortimentsliste ist unter D Hinweise Nr. 9 vollständig abgedruckt.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Der Traufpunkt ist definiert als gedachter Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der harten Bedachung. Der Firstpunkt ist definiert als oberer Dachabschluss. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)



Die Gebäudeoberkante liegt am Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Außenwände mit der Oberkante der Dachkonstruktion. (§ 18 Abs. 1 BauNVO) Die festgesetzte Gebäudeoberkante kann durch technisch bedingte Aufbauten, wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie etc. bis zu 1,00 m überschritten werden, sofern durch die überschreitenden Aufbauten ein Mindestabstand von 1,50 m zu den Gebäudeaußenwänden eingehalten wird. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

2.2 Stellplätze und Garagen

Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sind nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen. (§ 21a Abs. 1 BauNVO)

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

a1 Im **MU 4** sind die Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 16m nicht überschreiten.

a2 Im **MU 3, MU 5** und **GE 5** sind die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Von a1 und a2 können Ausnahmen zugelassen werden, sofern die betroffenen Grundstücksnachbarn zustimmen sowie städtebauliche und bauordnungsrechtliche Gründe nicht entgegenstehen.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Dachvorsprünge, Eingangstreppen bis zu einer Tiefe von max. 1,0 m, bei Vordächern bis zu max. 1,5 m auf insgesamt höchstens 1/3 der jeweiligen Länge der Baugrenze überschritten werden. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone ist nicht zulässig. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Außerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gekennzeichneten Flächen für Tiefgaragen (TGa) sind im **MU 1** und **MU 2** überdachte Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Bei einer Wohnnutzung ist im **MU 1** und **MU 2** nur ein nicht überdachter Stellplatz je 15-20 Wohneinheiten zulässig.

Innerhalb des in der Planzeichnung festgelegten Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt ist eine Ein- und Ausfahrt für Feuerwehr und Rettungsdienst bis zu einer Breite von 4m zulässig.

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

Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen der Planstraße dürfen im Zuge der Ausbauplanung um bis zu 0,2 m über- bzw. unterschritten werden.

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

Die zeichnerisch mit der Bezeichnung **G** festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

Die zeichnerisch mit der Bezeichnung **L 1 und L 2** festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belastet.

Die zeichnerisch mit der Bezeichnung **GFL 1** festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke

Gem. Gronau, Flur 1, Nr. 4924,1536/25,4933+4934,4931+4932,1538/25,4916
Gem. Gladbach, Flur 42, Nr. 61
Gem. Gladbach, Flur 10, Nr. 344 belastet.

Die zeichnerisch mit der Bezeichnung **GFL 2** festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bergisch Gladbach – Abwasserwerk – belastet.

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

Innerhalb der in der Planzeichnung mit LP IV gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit dem gesamten bewerteten Schalldämm-Maß (R‘w,ges) für den Lärmpegelbereich IV gemäß Tabelle 7 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1, Ausgabe Januar 2018 zu errichten. Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und Ähnliches muss das erforderliche gesamte bewertete Schalldämm-Maß (R‘w,ges) mindestens 40 dB und für Büroräume und Ähnliches mindestens 35 dB betragen. Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Innerhalb der in der Planzeichnung mit LP V gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit dem gesamten bewerteten Schalldämm-Maß (R‘w,ges) für den Lärmpegelbereich V gemäß Tabelle 7 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1, Ausgabe Januar 2018 zu errichten. Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und Ähnliches muss das erforderliche gesamte bewertete Schalldämm-Maß (R‘w,ges) mindestens 45 dB und für Büroräume und Ähnliches mindestens 40 dB betragen.

Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren kann durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden, dass aufgrund der konkreten Lage und Ausbildung der Baukörper oder Teilen der Baukörper auch durch weniger strenge Anforderungen ausreichender Schallschutz gewährleistet ist.

Hinweis: Bei der weiteren Entwicklung der Gewerbeflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 2118 -Jakobstraße- ist im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren für jedes Einzelvorhaben der fachlich qualifizierte Nachweis zu führen, dass in Summe mit der bestehenden Lärmvorbelastung keine unzulässigen Geräuschimmissionen i.S. der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ auftreten.

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

Anpflanzung von Straßenbäumen in der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße)
Entlang der geplanten Ringstraße sind mindestens 19 Bäume gemäß der nachfolgenden Pflanzliste A zu pflanzen. Der genaue Abstand zwischen den Bäumen richtet sich nach den anzulegenden Parkplätzen, Zufahrten und Feuerwehraufstellflächen und wird in der Ausführungsplanung (Städtebaulicher Vertrag) festgelegt. Die Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 2,5 m x 4,0 m anzulegen, gärtnerisch zu bepflanzen und vor Überfahren oder Begehen zu schützen. Durch entsprechende Pflege sind die Bäume dauerhaft zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzliste A (Straßenbäume öffentlich)
Qualität Solitär, Hochstamm, 4 x verpflanzt, Drahtballen, Stammumfang 20/25:
Acer campestre ´Elsrigk´ (Feldahorn), Acer platanoides ´Columnare Typ Ley III´ (Säulenahorn), Carpinus betulus ´Fastigiata´ (Säulenhainbuche), Ginkgo biloba (Fächerblattbaum), Gleditsia triacanthos ´Skyline´ (Dornenlose Gleditschie), Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche), Prunus avium ´Plena´ (Gefülltblühende Vogelkirsche), Quercus frainetto (Ungarische Eiche), Quercus robur ´Fastigiata´ (Stielsäuleneiche)

Erhaltung und Anpflanzung von straßenbegleitenden Bäumen auf Privatgrundstücken
Entlang der Paffrather Straße und der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume gemäß der jeweils zugeordneten Pflanzlisten B und C zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten kann seitlich (auf einer parallelen Linie zur Straßenbegrenzungslinie) bis zu 2,0 m abgewichen werden. Die Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 2,5 m x 4,0 m anzulegen, gärtnerisch zu bepflanzen und vor Überfahren oder Begehen zu schützen. Durch entsprechende Pflege sind die Bäume dauerhaft zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.
Die durch Pflanzbindung im Plan gekennzeichneten Bäume sind bei Abgang durch Nachpflanzungen gemäß der jeweils zugeordneten Pflanzlisten B und C zu ersetzen.
Im Kronenbereich der Bäume sind keine Aufschüttungen zulässig.

Pflanzliste B (Paffrather Straße und Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße **nördlich** der Einmündung Planstraße)
Qualität Solitär, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Drahtballen, Stammumfang 18/20:
Liquidambar styraciflua `Andrew Hewson` (Amberbaum), Liquidambar styraciflua `Paarl` (Amberbaum), Liriodendron tulipifera (Tulpenbaum), Liriodendron tulipifera `Fastigiata`(Säulenförmiger Tulpenbaum)

Pflanzliste C (Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße **südlich** der Eimündung Planstraße)
Qualität Solitär, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Drahtballen, Stammumfang 18/20:

Malus tschonoskii (Wollapfel), Malus-Hybride `Red Sentinel` (Zierapfel), Prunus padus (Großblütige Traubenkirsche), Prunus serrulata `Amanogawa` (Säulenzierkirsche), Prunus sargentii `Rancho` (Zierkirsche)

Gehölzsaum
Innerhalb der im Plan ausgewiesenen privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gehölzsaum“ ist der vorhandene Bewuchs gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB in seiner Lage und Anordnung dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Entnahme von Einzelbäumen in Hinsicht auf die Verkehrssicherungspflicht ist zulässig. Die Bäume sind ebenfalls durch Nachpflanzungen zu ersetzen (Pflanzliste D).
In den Bereichen der privaten Grünflächen ohne vorhandenen Bewuchs ist ein „Gehölzsaum“ gemäß der nachfolgenden Pflanzlisten D und E anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Alle 1,5 m ist ein Strauch der Pflanzliste E zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Die einzelnen Arten sind gruppenweise zu pflanzen. Die Pflanzung soll in versetzten Reihen erfolgen. Bei einer Grünstreifenbreite von mehr als 3,0 m ist alle 5,0 m ein Gehölz der Pflanzliste D vorzusehen. Die Umsetzung/Pflanzung ist in der nach Abschluss der Bauphase, spätestens jedoch in der nach Nutzungsbeginn folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

Pflanzliste D (Einzelgehölze Gehölzsaum)
Qualität 2 x verpflanzt, Höhe 150 – 200 cm:
Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Malus sylvestris (Wildapfel), Sorbus aucuparia (Eberesche)

Pflanzliste E (Sträucher Gehölzsaum)
Qualität 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm:
Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus spec. (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Frangula alnus (Faulbaum), Ribes uva-cispa (Wilde Stachelbeere), Rosa canina (Hundsrose), Viburnum opulus (Schneeball), Prunus spinosa (Schlehe), Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)

Grundstücksbegrünung
Im **MU** sind mindestens 15% eines Baugrundstücks gärtnerisch anzulegen und dauerhaft mit Vegetation, welche einen unmittelbaren Kontakt zur belebten Bodenzone aufweist, flächig zu begrünen.

Dachbegrünung
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° von Neubauten (mit Ausnahme von Parkhäusern/Parkpaletten, bei denen das Dach als Stellplatzfläche genutzt wird) sind auf min. 60% der Grundfläche extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Zur Gewährleistung einer gesicherten Funktionserfüllung (Beseitigung von Niederschlagswasser) ist eine mindestens 15 cm starke Magersubstratauflage herzustellen, die einen Abflussbeiwert < 0,35 erzielt. Die Begrünung der Flachdächer erfolgt unter Verwendung von Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und mindestens 20 % Flächenanteil an heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung).

Begrünung von Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche
Nicht überbaute Bereiche von Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen, Kellerräume) sind, mit Ausnahme von Terrassen, Fußwegen und Feuerwehrzufahrten, mit einer Substratschicht von mindestens 70 cm zu überdecken. Die Überdeckung ist gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

10 Örtliche Bauvorschriften als Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NW)

Dachform
Im **MU 1, MU 2, GE 1, GE 2** und **GE 3** sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad zulässig. Die Festsetzung ist nicht auf Anbauten, Nebenanlagen, Garagen sowie auf untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Gauben anzuwenden.
Im **MU 3, MU 4, MU 5** und **GE 5** sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Die Festsetzung ist nicht auf Anbauten, Nebenanlagen, Garagen, untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Gauben sowie auf Gebäude im rückwärtigen Bereich der Jakobstraße (= Bereich mit Festsetzungen zur Gebäudeoberkante OK) anzuwenden.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Die Summe der Breite der Dachaufbauten darf ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten. Von den Gebäudeabschlusswänden ist ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten. Dachaufbauten sind ausschließlich in der ersten Dachgeschossebene zulässig. Dacheinschnitte sind nur bis zu 50% der Trauflänge zulässig.

Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen wesentliche Elemente der Fassade wie Rücksprünge, Stützen und Fenster nicht überspannen, verdecken oder überschneiden. Die architektonische Formensprache des Gebäudes (Fassadengliederung, Fluchten, Gesimse, Erker, Fassadenöffnungen etc.) ist zu bewahren. Werbepylone sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Blink- und Wechsellichtanlagen sowie Laserlichtanlagen sind nicht zulässig.

Müllabstellanlagen
Müllabstellanlagen sind bei Neubauten in die Gebäude (z.B. im Keller, in der Tiefgarage o.ä.) oder in eine Nebenanlage (z.B. in Müllboxen o.ä.) zu integrieren oder durch Heckeneinfassungen abzuschirmen bzw. zu begrünen.

B Kennzeichnungen (§9 Abs. 5 BauGB)

1 Altlasten

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet größtenteils auf einer registrierten Altlastenfläche befindet.

Anfallende Aushub- und Abbruchmaterialien sind abfallwirtschaftlich zu beurteilen und nach geltendem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG, hier: § 7 Abs. 2) bzw. entsprechenden Einzelverordnungen vorrangig zu verwerten bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen. Die anfallenden Materialien sind daher beim Abbruch den verschiedenen Entsorgungswegen zuzuordnen und entsprechend zu separieren. Entsprechende Nachweise sind dem Landrat des Rheinisch-Bergischen Kreises – Untere Umweltschutzbehörde – auf Verlangen einzureichen.

Sämtliche Aushub-/Erdarbeiten sowie Entsorgungs-/Verwertungsarbeiten sind durch einen Fachgutachter zu begleiten und in Abstimmung mit der Unteren Umweltschutzbehörde durchzuführen. Nach Abschluss der Maßnahme ist eine Dokumentation mit allen notwendigen Nachweisen anzufertigen und der Stadt Bergisch Gladbach – Fachbereich Umwelt und Technik/Umweltschutz – sowie der Unteren Umweltschutzbehörde nach Beendigung der Maßnahme einzureichen.

Sollte einem Wiedereinbau des Bodens vor Ort aus geotechnischer Sicht nichts entgegenstehen, so ist der Einbau aus umwelt- und abfallrechtlicher Sicht vorab mit der Unteren Umweltschutzbehörde abzustimmen und durch diese genehmigen zu lassen.

Nach Abschluss von Neubauten bzw. Umbauten vorhandener Bausubstanz sind alle nicht versiegelten Außenbereiche entsprechend den Vorgaben der BBodSchV herzustellen. Dies gilt insbesondere für den Bau von Einrichtungen für Kinder (Kita, Spielplätze). Im Fall von geplanten Nutzgärten sind die dafür vorgesehenen Flächen mit mind. 0,60 m nachweislich schadstofffreiem Kulturbodenmaterial herzustellen. Nachweise hierüber sind in die Abschlussberichte der Fachgutachter aufzunehmen.

C Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Denkmalschutz

Der Ausstellungspavillon der Fa. Köttgen wurde gemäß DSchG als Baudenkmal nachrichtlich übernommen und im Plan eingetragen.

2 Paläontologische Funde

Es wird auf die möglicherweise anzutreffenden fossilreichen Riffkalke aus dem oberen Mitteldevon hingewiesen. Sollten solche Funde angetroffen werden, wird auf den § 2 Abs. 4 Satz 2 DschG hingewiesen. Vor Erteilung der Baugenehmigung ist sicherzustellen, dass Erdarbeiten unter paläontologischer Fachaufsicht durchgeführt und die fachgerechte Untersuchung, Bergung und Dokumentation von Funden auf Veranlassung und Kosten des Vorhabenträgers nach Maßgabe einer Erlaubnis nach § 13 DschG durchgeführt werden. Dem LVR-Amt ist das Recht einzuräumen, die Einhaltung dieser Bedingungen zu überprüfen und das Grundstück zu betreten.

D Hinweise

1 Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Eine Kampfmitteluntersuchung wird daher empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Hierzu ist ein Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Düsseldorf) abzustimmen und ein Antrag auf Kampfmitteluntersuchung zu stellen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen. Hierbei ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe bei Erdarbeiten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu beachten.

2 Bergbau

Aufgrund der historischen bergbaulichen Nutzung im mittleren Plangebiet (Parzellen Gemarkung Gladbach, Flur 10, Flurstücks-Nrn. 123, 124, 125, 269, 270, 339, 340 und 346) sind im Zuge einer Überbauung des Bereiches Baugrunduntersuchungen anzuraten, um eventuelle Beeinträchtigungen diesbezüglich zu berücksichtigen bzw. auszuschließen.

3 Geotechnische Aspekte

Im Untergrund stehen verkarstungsfähige, devonzeitliche Kalksteine an. Auf das mögliche Auftreten von Erdfällen bei Anwendung ungeeigneter Gründungsverfahren wird hingewiesen.

4 Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Plangebietes kann mit Anschluss an die bestehende öffentliche Kanalisation im Trennsystem, Schmutz- und Regenwasserkanal, erfolgen.

Für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Kanalisation in der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße gilt für das Gebiet der Erschließung GE 1, MU 1, das westliche MU 2

sowie die öffentliche Ringstraße eine Einleitbeschränkung von 60 l/s. Die in der Ringstraße geplante Kanalisation sowie die Regenwasserrückhaltung werden öffentlich. Für den o.g. Bereich wurde ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 geführt mit einem Bemessungsregen, der einem 100-jährlichen Regenereignis entspricht. Bei wesentlichen Änderungen der Entwässerung ist dieser Nachweis anzupassen.

Für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Kanalisation in der Jakobstraße gilt für das Gebiet der Flächen für Gemeinbedarf (Kita) und für den Bereich des derzeitigen Parkplatzes (östliches MU 2) eine Einleitbeschränkung von jeweils 10 l/s, bezogen auf den überplanten Bereich. Die sich daraus ergebende private Regenrückhaltung darf keinen Notüberlauf an die Kanalisation haben. Für den Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 im Rahmen des Bauantragsverfahrens gilt eine Prüfung auf einen Bemessungsregen, der einem 100-jährlichen Regenereignis entspricht, mit einer privaten Regenwasserrückhaltung ohne Notüberlauf an die Kanalisation, die bei der Genehmigungsplanung vorzulegen ist.

5 Artenschutz

1. *Rodungen von Gehölzen (Bäume, Sträucher, Hecken), welche zur Durchführung des Vorhabens zwingend erforderlich werden, sind vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.*
2. *Ein Abbruch von Gebäuden ist vom 01.10. bis 31.03. durchzuführen.*
3. *Alternativ, soweit ein Abbruch vom 01.04. bis 30.09. notwendig werden sollte, ist das betroffene Gebäude maximal zwei Wochen zuvor auf Hinweise von Fledermausquartieren durch einen Sachkundigen zu überprüfen. Hinweise können beispielsweise regelmäßiges An- und Abfliegen von Tieren, Kot- / ggf. auch Urinspuren sein. Werden entsprechende Hinweise festgestellt, so ist das Vorhaben bis auf Weiteres abzubrechen und alle Arbeiten sind einzustellen. Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens ist Kontakt mit dem Veterinäramt des Rheinisch-Bergischen Kreises aufzunehmen.*
4. Bei der Beleuchtung des Geländes sowie der Ausgestaltung von Lichtwerbeanlagen ist die Verträglichkeit für nachtaktive Tierarten, insbesondere Insekten, Vögel und Fledermäuse, zu berücksichtigen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED*, warmweißes, UV-freies Licht mit geringen Blauanteilen und unter 3.000 Kalvin*) mit staubdichter Abdeckung zum Schutz von Insekten zu verwenden. Die Leuchten dürfen nicht über die Horizontale hinaus nach oben hin abstrahlen.
5. *Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass planungsrelevante Arten sowie sonstige Vogelarten durch Maßnahmen nicht getötet oder beim Fortpflanzungsgeschehen gestört werden.*

6 Grundwasser

Bei Bohr- und Bauarbeiten sind Verunreinigungen des Karstgrundwasserleiters auszuschließen. Bei Bohrarbeiten im Karstgrundwasserleiter ist nur Trinkwasser als Spülwasser zu verwenden. Einwirkungen auf das Grundwasser (Bohrarbeiten, Einbau von Recyclingbaustoffen, evtl. Wasserhaltungsmaßnahmen, u.a.) stellen i.d.R. gemäß §9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) Benutzungen dar, die generell einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §8 WHG bedürfen. Der Bauherr ist verpflichtet, sich vor Durchführung der Arbeiten über die wasserrechtliche Zulässigkeit seines Vorhabens beim Amt für Umweltschutz des Rheinisch-Bergischen Kreises zu informieren und ggf. einen entsprechenden Antrag einzureichen.

7 Erdbebenzone

Für Gebäude der Gebäudeklassen III und IV gemäß DIN 4149 (hierzu gehören z.B. große Wohnanlagen) wird die Anwendung der Hinweise zur Erdbebenzone 1 empfohlen.

8 Lichtimmissionen

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Beleuchtungsanlagen gemäß der Lichtrichtlinie NRW nachzuweisen.

9 Sortimentsliste zu Festsetzung Nr. A 1

Kurzbezeichnung Sortiment	**Nr. nach WZ 2008**	**Bezeichnung nach WZ 2008** (Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008)
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	▪ Augenoptiker
Bekleidung* (ohne Sportbekleidung)	47.71	▪ Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher*	47.61 und 47.79.2	▪ Einzelhandel mit Büchern ▪ Antiquariate
Computer (PC-Hardware und - Software)*	47.41	▪ Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrohaushaltsgeräte (nur Kleingeräte)*	aus 47.54	▪ Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Foto/Optik*	47.78.2	▪ Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/Porzellan/Keramik*	47.59.2	▪ Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	▪ Einzelhandel mit Textilien (daraus Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, zum Beispiel Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Heimtextilien/Gardinen	aus 47.53 und aus 47.51	▪ Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus nur Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) ▪ Einzelhandel mit Textilien (daraus Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen und ähnliches)
Hausrat	aus 47.59.9	▪ Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, zum Beispiel Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte; sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten	aus 47.51	▪ Einzelhandel mit Textilien (daraus nur: Einzelhandel mit Kurzwaren, zum Beispiel Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf und Handarbeitsgarne, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte*	47.74	▪ Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	▪ Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren*	47.62.2	▪ Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Schuhe, Lederwaren*	47.72	▪ Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren*	47.65	▪ Einzelhandel mit Spielwaren
Sport-* und Campingartikel (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote)	aus 47.64.2	▪ Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und ohne Boote)
Telekommunikationsartikel*	47.42	▪ Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 47.53	▪ Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Uhren/Schmuck*	47.77	▪ Einzelhandel mit Uhren und Schmuck

Kurzbezeichnung Sortiment	**Nr. nach WZ 2008**	**Bezeichnung nach WZ 2008** (Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008)
Unterhaltungselektronik*	47.43 und 47.63	▪ Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik ▪ Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Waffen/ Jagdbedarf/ Anglerbedarf	aus 47.78.9 und aus 47.64.2	▪ Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus nur Einzelhandel mit Waffen und Munition) ▪ Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus nur Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3 und aus 47.59.9	▪ Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln ▪ Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus nur: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Oktober 2013; Stadt + Handel 2009

* zentren- beziehungsweise nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß LEP (E) (Anlage 1);

** Handel mit Kraftfahrzeugen und Motorrädern wird nicht als Einzelhandel im engeren Sinne dieses Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts aufgefasst.

10 DIN Normen

DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie liegen mit dem Urkundsplan zur Einsichtnahme bereit.