Plan überlagert durch BP 2129 bis auf Teilstück Verkehrsfläche

Textliche Festetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
Das Mischgebiet wird gem. § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzung wie folgt gegliedert:

1.1 Mischgebiet 1 (MI 1)
In dem als MI 1 gegliederten Teil des Baugebiets sind nur die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1, 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet 2 (MI 2)
In dem als MI 2 gegliederten Teil des Baugebiets sind nur die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl
Gemäß § 19 (4) BauNVO sind in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche errichtet werden (Anlagen gemäß §19 (4) Satz Nr. 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

2.2 Geschossflächenzahl
Gemäß § 21 a (4) BauNVO sind in den Mischgebieten MI 1 und M 2 Garagengeschosse (Tiefgargagen) bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht zu berücksichtigen.

2.3 Höhe der baulichen Anlage
Die im Bebauungsplan für das Mischgebiet MI 1 und MI 2 festgesetzten Gebäudehöhen sind als Höchstwerte festgesetzt. Die Höhenangaben beziehen sich auf Meter über Normalnull (müNN).

3. Stellplätze und Garagen (§9 (1) Nr.4 BauGB)
Innerhalb der gemäß §9(1) Nr.4 BauGB gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze und Garagen mit zugehörigen Nebeneinrichtungen nur als Tiefgarage zulässig (§12 (4) BauNVO i.V.m. §9 (3) BauGB).

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)
Auf der im Bebauungsplan als öffentliche Parkfläche (P) gekennzeichneten Flächen sind mind. 10 Bäume der beigefügten Artenliste alleeartig zu pflanzen. Der genaue Abstand zwischen den Bäumen richtet sich nach den anzulegenden Parkplätzen und Zufahrten und wird in der Ausführung festgelegt. Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 2,50 m x 4,00 m anzulegen, gärtnerisch zu bepflanzen und vor Überfahren oder Begehen zu schützen. Durch entsprechende Pflege sind die Bäume dauerhaft zu erhalten.

Auf der Fläche südlich des denkmalgeschützten Kalkofens (Fußgängerbereich) sind mindestens 5 Bäume der beigefügten Artenliste in Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 2,50 m x 4,00 m anzupflanzen und durch entsprechende Pflege dauerhaft zu erhalten.

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr.12 BauGB)
Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ist der genaue Standort der zur Gewährleistung einer ausreichenden Stromversorgung erforderlichen und im Bebauungsplan festgesetzten Transfatorenstation innerhalb der ausgewiesenen Mischgebietes MI 2 im Einvernehmen mit dem Energieversorgungsunternehmen festzulegen.

6. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind Wege und Plätze aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Bodenversiegelnde Maßnahmen wie gebundene Tragschichten, Asphaltbeläge und Fugenversiegelung sind unzulässig.

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

Ausgleichsmaßnahmen
Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M1+ M2+ M3) werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:
- die mit M1 (privat) + M2 (öffentlich) gekennzeichneten Flächen sind als Gehölzbiotop zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ein detaillierter Pflegeplan ist vor Beginn der Maßnahme zu erstellen und mit dem Fachbereich Umwelt und Technik der Stadt Bergisch Gladbach abzustimmen. Die vorhandenen Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation sind dauerhaft zu erhalten. Die vorhandene Mauer aus Kalksteinen im Westen des Hanggeländes ist zu erhalten und entlang des Weges parallel zur geplanten Bebauung zu ergänzen, im Plan als ‚Kalkroute' bezeichnet. Diese Kalksteinmauer ist aus Kalksteinen mit offenen Fugen auszubilden.
- die mit M3 (privat) gekennzeichnete Fläche wird als Kalkschotterrasenfläche angelegt und ist auf Dauer zu erhalten. Das Betreten der Fläche ist zu verhindern.

Hinweis:
Die Ausgleichsmaßnahmen M1+M2+M3 sowie deren Umsetzung werden in dem Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan detailliert geregelt.

Abgrabung von Böschungen
Für den gekennzeichneten Böschungsbereich (AB) Paffrather Straße werden folgende Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft getroffen:
1. Abgrabungsmaßnahmen, die ein weiteres Geschoss bzw. die Freilegung eines Kellers oder Tiefgaragengeschosse ermöglichen, sind unzulässig.
2. Etwaige Eingriffe in die Böschung während der Baumaßnahmen sind rückzubauen und entsprechend der Grünordnerischen Festsetzungen (P1) wieder aufzupflanzen.
3. Eingriffe in das Böschungsgefüge sind nur für notwendige Hauseingänge, Vorfahrten und Tiefgaragenzufahrten auf 20 % der Böschungsgesamtlänge zulässig.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Auf den Flächen, die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (P1 + P2) ausgewiesen sind, sind je angefangene 100qm Pflanzfläche 1-2 Bäume, 40 Sträucher und 600 -1200 Bodendecker aus der Liste der zu verwendenden Pflanzenarten zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Angestrebt wird eine artenreiche Gehölzpflanzung mit Baum-, Strauch- und Krautschicht.
Die privaten Gartenflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Aufenthalts- und Wegeflächen sind wasserdurchlässig herzustellen. Bodenversiegelnde Maßnahmen wie gebundene Tragschichten, Asphaltbeläge und Fugenversiegelung sind untersagt.
Als Einfriedung sind Laubholzhecken aus Arten der beigefügten Liste bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m erlaubt. Sichtschutz-Zäune, Mauern oder die Anpflanzung von Koniferenhecken sind unzulässig.
Innerhalb der mit P2 gekennzeichneten Fläche ist das Anlegen eines Spielplatzes in der Größe von bis zu 400 qm zulässig.

9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) Nr.24 BauGB)
Aktive Schallschutzmaßnahmen
Zur Einhaltung der Anforderungen der Freizeitlärmrichtlinie an die nächstgelegene zu schützende Wohnnutzung - bezogen auf die Lärmemissionen des Diskothekenbetriebes Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße 25 - sind folgende Vorkehrungen zu treffen:

Die in den gekennzeichneten Bereichen integrierte Schallschutzwand, aufgesetzt auf das 3. Obergeschoss, entlang der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße muss eine resultierende Schalldämmung R'w, res für die Gesamtfläche von mindestens 25 dB aufweisen. Die Einhaltung der notwendigen Dämmwirkung ist durch Prüfzeugnisse des Herstellers nachzuweisen. Die nach TA-Lärm vorgeschriebenen Messpunkte (0,5 m vor den, von Lärm am stärksten betroffenen Fenstern von Wohn- und Ruheräumen) sind hinter der Schallschutzeinrichtung anzunehmen.

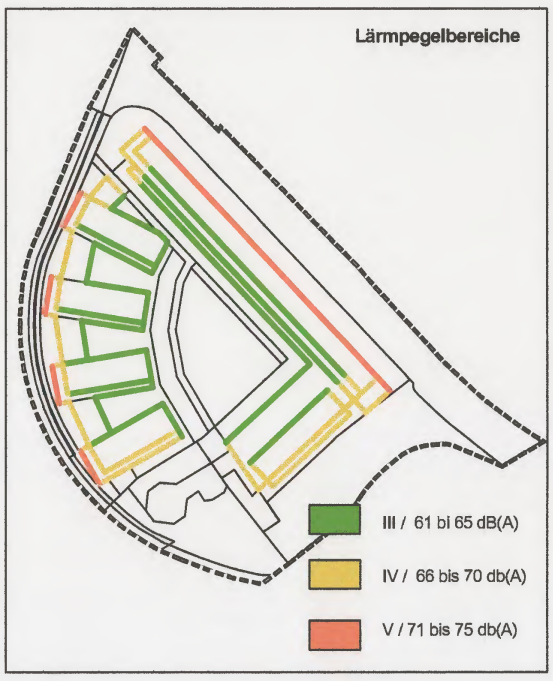
Die Schallschutzkonstruktion ist mit einer Wandhöhe von 2,00 m - bezogen auf Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) 3. Obergeschoss - auszuführen.
Eine geringere Wandhöhe, hierzu zählt auch eine Unterschreitung der dreigeschossigen Bebauung zwischen den vier radialen Baukörpern, ist nur unter Nachweis der notwendigen Lärmminderung der zu schützenden Wohnungen möglich.

Passive Schallschutzmaßnahmen
Für die in dem nachfolgenden Übersichtsplan gekennzeichneten Gebäudeaußenflächen wird gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutz-gesetzes die Außenbauteile, einschließlich Fenster und Zusatzeinrichtungen, ein resultierendes Schalldämmmaß (erf. R'w,res) nach DIN 4109 bei für den ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume in den jeweiligen Lärmpegelbereichen, wie folgt aufweisen müssen:

		R'w, res i.S.d. DIN 4109	
Lärmpegel-bereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnliches	Für Büroräume(1) und ähnliches
III	61 bis 65	35 dB	30 dB
IV	66 bis 70	40 dB	35 dB
V	71 bis 75	45 dB	40 dB

(1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren durch die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktion nach DIN 4109 zu führen, die Korrekturwerte der DIN 4109 sind zu berücksichtigen.



10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 (4) BauONW)
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauONW werden im MI 1 und MI 2 folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

10.1 Dachform
Im Mischgebiet MI 1 und MI 2 sind ausschließlich Flachdächer sowie Pult-
dächer mit einer Neigung von 10° bis 25° zulässig.

10.2 Werbeanlagen und Werbeautomaten
Im MI 1 und MI 2 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen wesentliche Bauelemente der Fassadengestaltung nicht verdecken.

11. Nachrichtliche Übernahmen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 (6) BauGB)
Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach vom 26.06.1990; beschlossen aufgrund § 45 Landschaftsgesetze NW (LG NW).

Die Kalköfen des ehemaligen Kalkwerkes Cox wurden als Baudenkmal nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (Denkmalschutzgesetz NW).

12. Hinweise

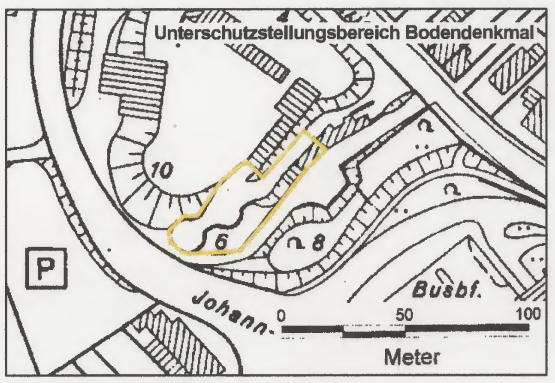
12.1 Rechtsgrundlagen
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I S.132).

12.2 Bisheriges Planungsrecht
Die innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches bestehenden Rechtsfestsetzungen aufgrund des Bebauungsplans Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 1. Änderung treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.

12.3 Bodendenkmalpflege
Der im nachfolgenden Übersichtsplan gekennzeichnete Bereich ist gemäß § 4 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) vorläufig unter Schutz gestellt. Grund hierzu ist ein ortsfestes Bodendenkmal; es handelt sich um die Überreste der partiell bereits denkmalgeschützten Industrieanlage "Kalköfen Cox", bestehend aus drei Kalköfen und den ehemals vorhandenen Wirtschaftsgebäuden.

Jede Art von Grabung nach dem Denkmal sowie jede Art von Bautätigkeit in dem betreffenden Bereich bedarf einer Erlaubnis durch die zuständige Denkmalbehörde.

Werden bei - den zuvor genehmigten - Bauarbeiten ortsfeste oder bewegliche Bodendenkmäler entdeckt, so sind diese in einem unveränderten Zustand zu erhalten und unmittelbar der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen; gegebenenfalls sind Funde gemäß Denkmalschutzgesetz abzuliefern.



12.4 Baumstandorte und Stellplätze auf öffentlichen Verkehrsflächen
Die auf öffentlichen Verkehrsflächen gekennzeichneten Baumstandorte und Stellplätze sind zur Information vermerkt (siehe auch 6.0).

12.5 Entsorgung von Aushub- / Bodenmaterial
Für das Plangebiet wurden verschiedene umweltgeologische Untersuchungen im Vorfeld durchgeführt. In tieferen Bereichen wurden dabei leicht erhöhte Schwermetallbelastungen festgestellt. Zudem wurden verschiedene Schwarzdeckenflächen mit z. T. belasteten Asphalt vorgefunden. Nutzungsbezogen im Hinblick auf die Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) ergeben sich keine Einschränkungen.

- Anfallende Aushub-/Bodenmaterialien - insbesondere die nach Gutachten der Kühn Geoconsulting GmbH vom 19.02.2001, 13.03.2001 und 29.08.2002 ermittelten belasteten Materialien - sind vor einem Abtransport abfallwirtschaftlich zu beurteilen und ordnungsgemäß nach geltendem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verwerten bzw. zu entsorgen. Eine gutachterliche Begleitung bei den Aushubarbeiten wird angeraten. Nachweise zur Behandlung der Abfallstoffe sind dem Rheinisch-Bergischen Kreis - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - unaufgefordert einzureichen.

- Bei der Anlage von (öffentlichen) Kinderspielbereichen sind die Vorgaben der BBodSchV in der jeweils geltenden Fassung zu beachten. Zusätzlich sind die Anforderungen aus dem RdErl. des Ministeriums für Frauen, Jugend, Familie und Gesundheit NW "Vorsorgender Gesundheitsschutz für Kinder und Kinderspielflächen" vom 16.03.2000 zu erfüllen.

12.6 Niederschlagswasserbeseitigung
Bei der Erschließung neuer Bauflächen gilt aufgrund der Regelung des § 51 a Landeswassergesetz (LWG) der Vorrang der ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung), sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Ausgenommen von der Verpflichtung ist jedoch gemäß § 51a Abs. 4 LWG Niederschlagswasser, welches in eine vorhandene Trennkanalisation abgeleitet wird.

Eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit der anstehenden bzw. aufgefüllten Böden nicht möglich. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass versickerndes Wasser an den in den Hang einschneidenden Gebäudewänden zuläuft, bzw. sich Wasserwegsamkeiten bilden, die die Standsicherheit der Böschungen gefährden können.

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird nach Abpufferung durch eine Rückhaltung der städtischen Regenwasserkanalisation in den angrenzenden Straßen zugeleitet.

Zur Regenwasserrückhaltung ist eine Regenwassernutzung in Form von unterirdischen Zisternen oder technisch gleichwertigen Einrichtungen vorzusehen. Des weiteren ist eine Drosselung der Einleitungsmengen von 20l/sec. in den öffentlichen Kanal sicherzustellen .

12.7 Pflanzmaßnahmen, Pflege und Unterhalt
Das Pflanzen hat fachgerecht nach DIN 18916 spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu erfolgen. Der Erhalt der Vegetation ist durch fachge-rechte dauerhafte Pflege gemäß DIN 18919 sicherzustellen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen gleicher Art in mindestens gleicher Größe vorzunehmen und durch Pflege ent-sprechend dauerhaft zu erhalten.

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

Pflanzliste
Bäume für die öffentlichen Verkehrsflächen (siehe 4.)
Mindestgröße: Solitär, Hochstamm 4 x verpflanzt mit Drahtballierung,
Stammumfang 20 - 25 cm:
Carpinus betulus ‚Fastigiata' Pyramidenhainbuche
Pyrus calleryana ‚Chanticleer' Chinesische Wildbirne
Quercus cerris Zerreiche
Acer campestre ‚Elsrijk' Feldahorn

Pflanzflächen P1+P2 (siehe 8.)
Bäume:
Mindestgröße: Solitär, Hochstamm 4 x verpflanzt mit Drahtballierung,
Stammumfang 20 - 25 cm:
Fagus sylvatica Buche
Fraxinus excelsior Esche
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Acer campestre Feldahorn
Quercus petraea Traubeneiche
Tilia platyphyllos Sommerlinde
Prunus avium Vogelkirsche

Sträucher:
Mindestgröße: 2 x verpflanzt , Höhe/ Breite 60 - 100 - 150 cm,
Mindestabstand 1,50 m
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna Weißdorn
Prunus spinosa Schlehe
Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea Hartriegel
Rosa canina Hundsrose
Viburnum opulus Wasserschneeball

Stauden und Bodendecker:
Hedera helix Efeu
Galium oderatum Waldmeister
Melica uniflora Perlgras
Lamium galeobdolon Goldnessel
Anemone nemerosa Buschwindröschen
Viola reichenbachiana Veilchen
Carex sylvatica Waldsegge