Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan (BP) Nr. 2162 – Feuerwache

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung werden folgende textlichen Festsetzungen getroffen:

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

1.1 Mischgebiet – MI – (§ 6 BauNVO)

Im MI sind Gartenbaubetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO und Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.2 Kerngebiete – MK – (§ 7 BauNVO)

Im MK sind sonstige Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des 1. Geschosses zulässig.

1.3 Entsprechend der Satzung über den Ausschluß von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben sind im MI und MK folgende Nutzung nicht zulässig:

1. Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und/oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen, Spielcasinos) ist.

2. Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind.

3. Einzelhandelsbetriebe, in denen neben dem Verkauf von Sexartikeln (Sexshops) Filme vorgeführt werden, wenn der Umsatz durch Filmvorführungen mehr als 50% des Gesamtumsatzes beträgt.

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

2.1 Im MI darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten nicht überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

2.2 Garagengeschosse sowie Garagen und Stellplätze in Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der Geschoßfläche nicht zu berücksichtigen (§ 21 a Abs. 4 BauNVO).

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

Im MK entlang der Hauptstraße ist eine Überschreitung der rückwärtigen, der vorhandenen Verkehrsfläche abgewandten Baugrenze im Erdgeschoß bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Im MI sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Stellplätze sind ausschließlich in wasserdurchlässigem Material, wie z. B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Kies, offenfugige Pflasterungen herzustellen.

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

Für die im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellten Lärmpegelbereiche III bis VI sind für Außenbauteile von Gebäuden zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend des Abschnittes 5 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.



Lärmpegelbereich DIN 4109	Maßgeblicher Außen-Lärmpegel dB(A)	Betträume in Krankenhäusw.	Raumarten Aufenthaltsräume erforderliche Schalldämmß in dB	Büroräume
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	55	50	45

Hinweis:
Für Gebäude entlang der Hauptstraße und der Ferrenbergstraße wird empfohlen, ruhebedürftige Räume, wie Schlafräume und Kinderzimmer zur straßen-, lärmabgewandten Seite anzuordnen, bzw. fensterunabhängige Lüftungsanlagen vorzusehen.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

7.1 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 150 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind die Arten Feldahorn, Hainbuch, Eberesche, Stieleiche, Weißdorn, Obstbäume, Zaunhasel, Robinie.

7.2 Auf je 50 m² angefangene Vorgartenfläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dies gilt nicht für die Vorgärten unter 10 m² Grundstücksfläche und unter 2,50 m Vorgartentiefe. Baumpflanzungen im Vorgarten werden auf die o. g. Mindestbaumdichte je m² Baugrundstück angerechnet.

Die Vorgartenfläche ist als die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite definiert.

7.3 Vorhandene Bäume sind auf die o. g. Mindestbaumdichte je m² Baugrundstück anzurechnen.

7.4 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind – in stufigem Aufbau mit 1 m x 1 m Pflanzabstand – Sträucher der nachstehenden Arten zu pflanzen.

Artenliste:

Sträucher, 3 – 7 m Höhe:
Hasel (Corylus avellana)
Roter Holunder (Sambucus racemosa)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Salweide (Salix caprea)

Sträucher, 3 – 5 m Höhe:
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Heckenrose, Hundsrose (Rosa canina)
Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Schlehe (Prunus spinosa)
Wasserschneeball (Viburnum opulus)
Weißdorn (Crataegus laevigate, C. monogyna)

Sträucher, – 3 m Höhe:
Berg-Johannisbeere (Ribes alpinum)
Bluthartriegel (Cornus sanguinea)

8. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB)

– Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach vom 26.06.1990; beschlossen aufgrund § 45 Landschaftsgesetz NW (LG NW)

9. Hinweise

9.1 Im Rahmen von Baumaßnahmen im südlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes anfallende Aushubmaterialien sind abfallwirtschaftlich zu beurteilen (ggf. Bestimmung der Deponiefähigkeit durch Analysen) und ordnungsgemäß in/auf einer dafür zugelassenen Entsorgungseinrichtung zu entsorgen.

9.2 Bei der Anlage von Kinderspielbereichen ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, daß den geltenden Richtwerten und Anforderungen bei der Einrichtung von Kinderspielplätzen (derzeit Erlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom August 1990 / Ministerialblatt NW 1990, S. 1352) entsprochen wird.

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

Städtebaulichen Vertrag beachten (Siehe Beiblatt)