# T E X T T E I L

## BP Nr. 2168 – Odenthaler Straße / Hauptstraße –

**Stand Satzung**

---

***Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag.***

## A Textliche Festsetzungen

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

Mischgebiet (MI)
Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Urbanes Gebiet (MU)
Die nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
Die nach § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
Die nach § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Wohnnutzung ist innerhalb des Urbanen Gebietes **MU1**, **MU2** und **MU3** im Erdgeschoss nicht zulässig. (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO)

MI und MU – Ausschluss Vergnügungsstätten
Entsprechend der Satzung über den Ausschluss von Vergnügungsstätten sind im MI und MU 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.

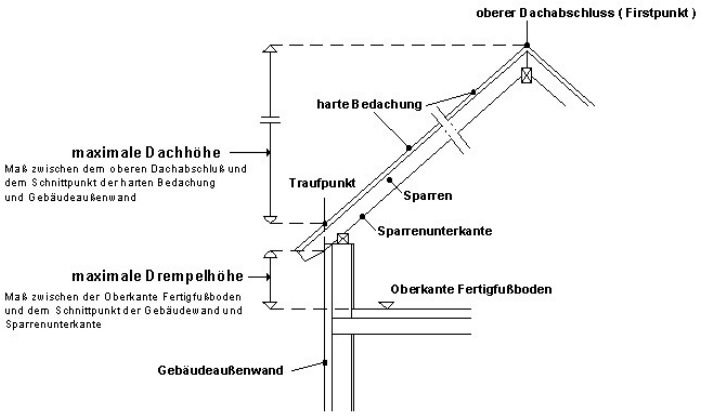
Sondergebiet Seniorenpflegeeinrichtung (SO 1)
Innerhalb des Sondergebietes **(SO 1)** nach § 11 BauNVO sind eine Seniorenpflegeeinrichtung sowie andere dem Hauptzweck „Seniorenpflegeeinrichtung“ dienende untergeordnete Nutzungen zulässig (z.B. Einrichtungen der medizinischen Betreuung und Versorgung, Büro- und Verwaltungsflächen für den sozial-medizinischen Bereich, kleingewerbliche Nutzungen wie Cafeteria, Kiosk, Frisör und ähnliche seniorenorientierte Dienstleistungen).

Sondergebiet Parkhaus (SO 2)
Innerhalb des Sondergebietes **(SO 2)** nach § 11 BauNVO sind Gebäude zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs zulässig.

### 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 im SO 1, MU 2 und MU 4 kann durch technisch bedingte Aufbauten, wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie etc. bis zu 1,50 m überschritten werden, sofern durch die überschreitenden Aufbauten ein Mindestabstand von 1,50 m zu den Gebäudeaußenwänden des obersten Geschosses eingehalten wird. Ausnahmsweise ist im SO 1 in der südlichen Hälfte des Baufensters eine Überschreitung bis zu 3,50 m zulässig, sofern durch die überschreitenden Aufbauten ein Mindestabstand von 5,00 m zu den Gebäudeaußenwänden des obersten Geschosses eingehalten wird. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Die im **SO 2** festgelegte Gebäudeunterkante von 98,5 m ü. NHN gilt nicht in dem Bereich der ca. 5m langen, zu den Kalköfen Zillertal zugehörigen und unter Denkmalschutz stehenden Mauer, welche südlich an die Öfen angrenzt. Diese ist zu erhalten.

## 2.2 Grundflächenzahl

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

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

Im **SO 1** dürfen die Baugrenzen auf der nordwestlichen, nordöstlichen und östlichen Seite 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 überschritten werden. Auf der nordöstlichen Seite ist eine Auskragung durch maximal einen Balkon bis zu 9 m² zulässig. Ist der Balkon zugleich Vordach, gilt die zuvor stehende Begrenzung der Überschreitung von max. 1,5 m bei Vordächern nicht. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Im **SO 2** darf die westliche Baugrenze im südlichen Drittel (außerhalb des Baudenkmals) auf einer Länge von max. 7m um bis zu 2,5 m durch eine Fluchttreppe überschritten werden. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die nördliche Baugrenze des Grundstücks **Hauptstraße 282 / 282a** darf ab dem 1. Obergeschoss mit dem Baukörper bis zu 0,2 m (Überbauung öffentliche Verkehrsfläche) überschritten werden. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Im **MU 2** muss bei Flachdächern, flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad und Pultdächern das 5. OG straßenseitig um 2m zurückspringen. (§ 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 sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

## 5 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen **(P)** sind bodenversiegelnde Maßnahmen wie gebundene Tragschichten, Asphaltbeläge und Fugenversiegelung unzulässig.
Zum Zwecke der Herstellung einer Fußwegeverbindung zwischen **SO 1** und **SO 2** ist abweichend davon innerhalb der privaten Grünfläche **(P)** (jedoch außerhalb des Landschaftsschutzgebietes bzw. geschützten Landschaftsbestandteils) ein befestigter Weg – auch in Form einer Treppenanlage – zulässig.

## 6 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 **GF** festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahrrecht zugunsten der Stadt Bergisch Gladbach sowie privater Abfallentsorgungsbetriebe belastet.

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

Schutz vor Außenlärm

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.

Innerhalb der in der Planzeichnung mit LP VI gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit dem gesamten bewerteten Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) für den Lärmpegelbereich *VI* 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 50 dB und für Büroräume und Ähnliches mindestens 45 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 VII gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit dem gesamten bewerteten Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) für den Lärmpegelbereich *VII* gemäß Tabelle 7 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1, Ausgabe Januar 2018 zu errichten. Für den maßgeblichen Außenlärmpegel ist ein Wert von $L_a$ = 82 dB(A) zu berücksichtigen. Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und Ähnliches muss das erforderliche gesamte bewertete Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) mindestens 52 dB und für Büroräume und Ähnliches mindestens 47 dB betragen. Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel $L_a$ [dB] unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudekörper oder durch die Eigenabschirmung des betreffenden Gebäudes tatsächlich niedriger ist, als in der Planzeichnung dargestellt, ist die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen $R'_{w,ges}$ zulässig.

Auf die Ausstattung von Schlafräumen mit Fenstern mit integrierten schalldämpfenden Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem kann verzichtet werden, wenn der Nachweis im Baugenehmigungsverfahren geführt wird, dass im Nachtzeitraum vor dem Schlafraumfenster ein Beurteilungspegel von maximal 45 dB(A) vorliegt.

Schutz der Außenwohnbereiche
Für Balkone und Loggien, die einen Beurteilungspegel aus dem Verkehr von L > 62 dB(A) im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Beurteilungspegel nicht überschritten wird. Hiervon ausgenommen sind Balkone und Loggien von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird, auf dem/ der ein Beurteilungspegel L ≤ 62 dB(A) vorliegt. Der Nachweis über die Höhe der Belastungen von Balkonen und Loggien ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Der Nachweis ist entbehrlich für Balkone und Loggien, die im MI-Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs 1 „Ausnahme Schutz Außenwohnbereiche“ liegen.

Hinweis
Bei der weiteren Entwicklung von Gewerbebetrieben innerhalb des Plangebietes 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.

## 8 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

**Anpflanzen von Sträuchern**
Innerhalb der festgesetzten **Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern** ist je angefangene 1,5 m² ein Strauch der nachfolgenden **Pflanzliste A** zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind mehrere Arten zu berücksichtigen und die einzelnen Arten gruppenweise zu pflanzen. Die Pflanzung soll in versetzten Reihen erfolgen. Die Hecke ist extensiv zu pflegen.

Pflanzliste A:
Sträucher (Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, drei Triebe, h = 60 – 100 cm)

- Bergjohannisbeere (Ribes alpinum)
- Bluthartriegel (Cornus sanguinea)
- Hasel (Corylus avellana)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Heckenrose, Hundsrose (Rosa canina)
- Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Roter Holunder (Sambucus racemosa)
- Salweide (Salix caprea)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Wasserschneeball (Viburnum opulus)
- Weißdorn (Crataegus laevigata/Crataegus monogyna)

**Anpflanzung von Bäumen**
Innerhalb des **SO 1** sind sieben Bäume, innerhalb des **SO 2** drei Bäume der nachfolgenden **Pflanzliste B** zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzstandorte sind mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland sowie der städtischen Abteilung 6-61 Stadtplanung abzustimmen. Die Pflanzung ist spätestens in der Zeit der Vegetationsruhe (Oktober bis März) nach Nutzungsbeginn vorzunehmen.

Pflanzliste B:
Bäume (2. Ordnung/mittelgroß) 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Feldahorn (Acer campestre)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Mehlbeere (Sorbus aria)
- Rotdorn (Crataegus laevigata)
- Kleinblättrige Winterlinde (Tilia cordata „Rancho“)
- Wildbirne (Pyrus communis)
- Obstgehölze (in Sorten)

**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 50g/m²) und mindestens 20 % Flächenanteil an heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung). Der Bedeckungsgrad innerhalb der Pflanzfläche soll bei mindestens 80 % liegen. Ist dies nicht der Fall, muss nachgesät/gepflanzt werden.
Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate der Dachbegrünung sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“, (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn, Ausgabe 2018 bzw. den entsprechenden Neuauflagen) auszuführen.
Eine Kombination mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist zulässig. Dabei ist eine Aufständerung der Solarmodule von mindestens 20-30 cm und einem Reihenabstand von 50-80 cm einzuhalten.

**Fassadenbegrünung**
Im **SO 2** sind mindestens 30% der Nordfassade des Parkhauses mit bodengebundenen Kletter- und Rankpflanzen der nachfolgenden **Pflanzliste C** zu begrünen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m² groß und mindestens 50 cm tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen. Die Kletterhilfen sind bereits im Rahmen der Baumaßnahme des Parkhauses zu erstellen. Die Pflanzstandorte sind mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland sowie der städtischen Abteilung Stadtplanung (6-61) abzustimmen. Die Pflanzung ist spätestens in der Zeit der Vegetationsruhe (Oktober bis März) nach Nutzungsbeginn vorzunehmen.

Pflanzliste C:
Rank- und Kletterpflanzen (Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, drei Triebe, h = 60 – 100 cm)
- Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla)
- Waldrebe (Clematis vitalba)
- Waldgeißblatt (Lonicera periclymenum)
- Weinrebe (Vitis)
- Blauregen (Wisteria sinensis)
- Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)

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

Dachform

Im **MU 1, MU 3, MU 5, MU 6; MU 7** und **MI** sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Die Festsetzung ist nicht auf Anbauten, Nebenanlagen, Garagen, untergeordnete Gebäudeteile sowie auf Gebäude im rückwärtigen Bereich anzuwenden.
Im **SO 1** und **SO 2** 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 anzuwenden.

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 (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Die Bauherren werden darauf hingewiesen, dass sich sämtliche Bauvorhaben im gekennzeichneten Teil des Plangebietes auf einer registrierten Altlastfläche befinden. Regressansprüche für Schäden in diesem Zusammenhang werden ausgeschlossen.

Die Ergebnisse der vorliegenden Bodenuntersuchungen der Büros Geo Consult (Overath) vom 25.04.2018 sowie 15.09.2022 und GEOS (Bergisch Gladbach) vom 28.02.2020 sind bei der Umsetzung der geplanten Nutzungen zu beachten und die daraus resultierenden Maßnahmen zwingend auf Nachweis umzusetzen.

Sämtliche Tiefbau- und Abbrucharbeiten sind mit fachgutachterlicher Unterstützung auszuführen. Dabei sind anfallende Aushub- und Abbruchmaterialien abfallwirtschaftlich zu beurteilen und gemäß geltendem Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig zu verwerten bzw. ordnungsgemäß auf/in einer dafür zugelassenen Entsorgungseinrichtung zu entsorgen. Der Gutachter hat nach Abschluss der Baumaßnahmen entsprechende Dokumentationen mit allen erforderlichen Nachweisen zu verfassen, die der Stadt Bergisch Gladbach - Fachbereich Umwelt und Technik/Umweltschutz – und dem Landrat des Rheinisch-Bergischen Kreises – Untere Umweltschutzbehörde – auf Verlangen einzureichen sind.

Nach Abschluss von Neubauten sind alle nicht versiegelten Außenbereiche entsprechend den Vorgaben der BBodSchV herzustellen. Dies gilt insbesondere im Fall von geplanten Nutzgärten sowie von geplanten Kinderspielflächen. Hier sind die dafür vorgesehenen Flächen mit mind. 0,60 m nachweislich schadstofffreiem Kulturbodenmaterial herzustellen. Nachweise hierüber sind in die Abschlussberichte der Fachgutachter aufzunehmen.

Es wird angeraten, für sämtliche Bauvorhaben auf Grund von vielfach im Plangebiet vorhandenen Auffüllungen vorab entsprechende Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

# C Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

## 1 Hochwasserschutz

Eine kleine Teilfläche am nördlichen Rand des Plangebietes (Odenthaler Straße) befindet sich innerhalb des festgesetzten **Überschwemmungsgebietes** (HQ 100) der Strunde (siehe Planzeichnung). Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu berücksichtigen.

Eine leicht über das Überschwemmungsgebiet (HQ 100) der Strunde hinaus gehende Teilfläche an der Odenthaler Straße ist als **Hochwasserrisikogebiet** mit niedriger Wahrscheinlichkeit (> HQ500) klassifiziert (siehe Planzeichnung). Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu berücksichtigen.

## 2 Landschaftsschutz

Im Westen und Süden des Plangebietes befindet sich das vorläufig festgesetzte **Landschaftsschutzgebiet** (LSG) „Innerstädtische Gehölzbestände, Wald- und Brachflächen sowie Sonderstandorte“ sowie der vorläufig festgesetzte **geschützte Landschaftsbestandteil** (LB) „Quirlsberg“. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu berücksichtigen. Im Bereich der Steinbruchböschung wurden nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises redaktionelle Anpassungen an der Abgrenzung im Bereich des Böschungsfußes vorgenommen.

## 3 Denkmalschutz

Das **Baudenkmal** „Kalkofenanlage Steinbruch Zillertal“ gemäß DSchG wurde nachrichtlich übernommen und im Plan eingetragen. Die Bestimmungen und Erlaubnispflichten nach den §§ 7 bis 9 DSchG sind zu berücksichtigen. Demnach bedürfen Eingriffe in Baudenkmäler der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Bergisch Gladbach. Die Entscheidung hierüber trifft diese gemäß § 24 Abs. 2 DSchG nach Anhörung des LVR-Amtes für Baudenkmalpflege im Rheinland.

Das **Bodendenkmal** „Kalköfen Zillertal“ sowie das **vermutete Bodendenkmal** „Fossillagerstätte – Mitteldevon“ gemäß DSchG wurden nachrichtlich übernommen und im Plan eingetragen. Gemäß § 5 Abs. 2 DSchG ist der Schutz von Bodendenkmälern nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig. Auf die §§ 14 DSchG i.V.m. § 7 DSchG (Erhalt von Bodendenkmälern), § 15 DschG i.V.m. § 9 DSchG (Erlaubnisvorbehalt) sowie § 27 DSchG (Kostentragung) wird hingewiesen.

# D Hinweise

## 1 Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb des Plangebietes. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

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 Hohe Grundwasserstände

Im Plangebiet ist in Abhängigkeit der Geländehöhe mit zeitweiligem oder dauerhaftem Einstau von Grundwasser im Boden zu rechnen. Im Rahmen der Bauvorhaben werden daher entsprechende Baugrunduntersuchungen bzw. die Prüfung der Grundwasserstände

empfohlen. Sofern bei hohen Grundwasserständen nicht auf den Bau von unterirdischen Geschossen (Kellern) verzichtet wird, sind Gebäudeteile unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche wasserundurchlässig auszuführen. Gleichzeitig sind entsprechende statische Vorkehrungen gegen Auftrieb zu treffen. Das Anlegen von neuen Drainagen mit der Folge einer dauerhaften Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Eine kurzzeitige Absenkung während der Bauphase von Kellergeschossen sowie ggf. anderweitige Erdarbeiten (wie Bohrungen, Baggerarbeiten) bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Umweltschutzbehörde beim Rheinisch-Bergischen Kreis.

## 3 Geotechnische Aspekte / Baugrund

Das Plangebiet liegt im Bereich eines ehemaligen Kalksteinbruchs. Die anstehenden Kalksteine des Devons sind verkarstungsfähig. Dies ist bei der Baugrunderkundung zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, die Festgesteinböschungen südlich und westlich der beiden Sondergebiete während der Bauzeit im Hinblick auf mögliche Veränderungen zu beobachten.

## 4 Geotop

Innerhalb der Grünfläche am westlichen Plangebietsrand befindet sich ein schützenswertes Geotop (Felswand). Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu berücksichtigen.

## 5 Einbau von Recyclingmaterial

Bei der beabsichtigten Verwendung von Recyclingmaterial als Tragschicht unter Gebäuden und Zuwegungen ist frühzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Umweltschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises zu beantragen. *Zudem sind die Vorgaben der am 01.08.2023 in Kraft getretenen Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.*

## 6 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 Hauptstraße wird für das Sondergebiet 1 (Seniorenpflegeeinrichtung) der Abfluss auf 30 l/s und für das Sondergebiet 2 (Parkhaus) von 20l/s begrenzt. Die Regenwasserrückhaltung muss auf dem Privatgrundstück erfolgen. Für die Bemessung der Rückhaltung wird ein 5-jähriges Regenereignis zugrunde gelegt. Für die beiden Sondergebiete wurde ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 geführt mit einem Bemessungsregen, der einem 100-jährigen Regenereignis entspricht. Bei wesentlichen Änderungen der Entwässerung ist dieser Nachweis anzupassen.

Für sonstige Grundstücke im Plangebiet ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen.

## 7 Löschwasserversorgung

Im **SO 1** ist der vorhandene Hydrant zu erhalten oder falls dies nicht möglich ist, an geeigneter Stelle zu ersetzen. Im **SO 2** ist eine nutzbare Löschwassermenge von mindestens 1600 l/min für den Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Hierzu ist in der Vorfläche des Parkhauses ein Hydrant anzulegen. Dieser darf nicht im Bereich von Parkplätzen/-streifen angelegt werden, sondern muss ständig aufgefunden und genutzt werden können. Die genauen Standorte sind mit der Feuerwehr (städtischer Fachbereich 10) abzustimmen.

## 8 Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Rodungsarbeiten und Baumfällungen auf den Zeitraum vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zu beschränken. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Gebüschen. Das Entfernen von

Nestern in Bodennähe, Holzstapeln oder Schnittguthaufen muss ebenfalls in diesen Zeitraum fallen.

Abbrucharbeiten sind außerhalb der Fortpflanzungszeiträume von Vögeln und Fledermäusen zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28./29. Februar des Folgejahres durchzuführen. Da eine Neuansiedlung nicht dauerhaft auszuschließen ist, sind die Abbruch- *und Rodungs*arbeiten zeitnah durchzuführen. Ist dies nicht der Fall, so ist eine Nachkontrolle unmittelbar im Vorfeld der Abbruch- *und Rodungs*arbeiten fachgutachterlich durchzuführen.

*Alternativ, soweit eine Rodung und/oder ein Abbruch von Gebäuden vom 01.03. bis 30.09. notwendig werden sollte, sind das betroffene Gebäude und die betroffenen Gehölze maximal zwei Wochen zuvor auf Hinweise von besetzten Vogelbrutstätten und 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-Artenschutz (02202-13 2813, artenschutz@rbk-online.de) aufzunehmen.*

Nächtliche Arbeiten bzw. Arbeiten in Dunkelheit mittels Ausleuchtung der Baustelle sind im Sinne des Vorsorgeschutzes im Zeitraum von 01.03. bis 30.09. eines Jahres zu vermeiden.

*Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass planungsrelevante Arten sowie sonstige Vogelarten durch Maßnahmen nicht getötet oder beim Fortpflanzungsgeschehen gestört werden.*

*Soweit die Eingänge der denkmalgeschützten Kalköfen zukünftig verbaut werden sollten, ist eine Überprüfung auf eine Winterquartiersnutzung von Fledermäusen durchzuführen.*

## 9 Grundwasserschutz

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.

## 10 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.

## 11 Lichtimmissionen

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

## 12 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.