T E X T T E I L

BP Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße -

Stand Satzung

A Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

SO -'Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel'
Das Sondergebiet 'großflächiger Einzelhandel' dient der Unterbringung
- eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes (SO 1)
- eines Fachmarktes mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (SO 2)
- eines Fachmarktes für Heimausstattung (SO 3)

1.1 Im Sondergebiet SO 1 ist ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 960 qm zulässig.

Zulässige Sortimente (Nr. nach WZ 2008) sind:

Nr. 47.2	Nahrungs- und Genussmittel* (Kernsortiment)
Nr. 47.75	Drogerie, Kosmetik/Parfümerie
Nr. 47.73	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
Nr. 47.62.1	Zeitungen/Zeitschriften
aus Nr. 47.76.1	Blumen

Sonstige zentrenrelevante Sortimente sind auf einer Fläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

1.2 Im Sondergebiet SO 2 ist ein Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 qm mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig.

Neben dem Kernsortiment sind zentrenrelevante Sortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

1.3 Im Sondergebiet SO 3 ist ein 'Fachmarkt für Heimausstattung' mit einer Verkaufsfläche von maximal 2500 qm zulässig.

Zulässig sind zentrenrelevante Sortimente auf einer Verkaufsfläche von maximal 600 qm.
Pro Sortiment darf eine Verkaufsfläche von 200 qm nicht überschritten werden
Ausgenommen sind folgende Sortimente aus (Nr. nach WZ 2008):

Nr. 47.51	Haus- / Bett- / Tischwäsche
Nr. 47.53 und 47.51	Heimtextilien / Gardinen
Nr. 47.53	Teppiche (ohne Teppichböden)

Diese dürfen eine Verkaufsfläche von jeweils 450 qm nicht überschreiten.

Die jeweiligen Sortimente sind der im Abschnitte E aufgeführten 'Bergisch Gladbacher Liste' gem. Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Bergisch Gladbach vom 03.11.15 zu entnehmen.

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

2.1 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf in den Sondergebieten (SO 1 - SO 3) die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Umfahrten und Ladezonen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

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

2.3 Im Sondergebiet (SO) sind Ausnahmen von den Höhenbeschränkungen um max. 2,00 m zulässig. Die Ausnahmen gelten für Blendfassaden, Eingangsbereiche und mit dem Gebäu-

de / Fassade verbundene Werbeanlagen sowie untergeordnete technisch erforderliche Dachaufbauten (z.B. Lüftungsschächte etc.), deren Errichtung auf dem Gebäude innerhalb der festgesetzten Höhe nicht möglich ist. Die jeweiligen Ausnahmen der untergeordneten erforderlichen Dachaufbauten sind auf die technisch notwendige Höhe zu beschränken (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

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

3.1 Im Sondergebiet sind Tiefgaragen allgemein zulässig.

3.2 Je 6 oberirdische Stellplätze ist ein standortheimischer Laubbaum der beigefügten Pflanzliste B (Stammumfang in 1m Höhe, mind. 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste B:

Winterlinde	(Tilia cordata)
Bergahorn	(Acer psudoplatanus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Esche	(Fraxinus exelsior)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Baumhasel	(Corylus colurna)

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

4.1 Lärmpegelbereiche

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumart oder Raumnutzung die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß 4109 (Schallschutz im Hochbau - Teil 1 Mindestanforderungen) einzuhalten

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches [1])
		Erforderliche R'w,res der Außenbauteile in dB	
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.			

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung geringere Anforderungen an den Schallschutz nachgewiesen werden.

4.2 Gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, 26.08.1998) ist die Einhaltung der Lärmimmissionsrichtwerte bzw. der zulässigen Spitzenpegel (tags und nachts) insbesondere für folgende Emittenten

- Tiefgaragen, Parkplätze, Anlieferzonen, stationär betriebene Anlagen (z. B. Lüftungs- und Klimageräte)

im Baugenehmigungsverfahren an den jeweils ungünstigsten Immissionsorten innerhalb des Plangebietes und in der Nachbarschaft nachzuweisen.

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

5.1 Innerhalb der im Plan mit **K1** gekennzeichneten 'Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' sind bodenständige Laubgehölze und Strauch- und Gehölzarten der Pflanzliste **K1** zu pflanzen.

Das breite und dichte Feldgehölz wird als mehrschichtiger Gehölzstreifen aufgebaut. An dem zum Gewässer hin gelegenen Rand werden Solitärbäume 1. und 2. Größenordnung gepflanzt. In einem Abstand von jeweils 10 m zwischen den einzelnen Bäumen werden insgesamt 10 Solitärbäume 1. und 2. Größenordnung eingebracht.

Pflanzliste K1:
Laubgehölze für die Pflanzung der Solitärbaume 1. und 2. Größenordnung:

Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Vogel - Kirsche	(Prunus avium)
Trauben - Eiche	(Quercus petraea)
Stiel - Eiche	(Quercus robur)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Winter - Linde	(Tilia cordata)
Sommer -Linde	(Tilia platyphyllos)
Berg - Ulme	(Ulmus glabra)

bodenständige Strauch- und Gehölzarten für die heckenartige Bepflanzung:

Feld - Ahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Cornus sanguinea)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Zweigriffeliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Faulbaum	(Frangula alnus)
Vogel - Kirsche	(Prunus avium)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hunds - Rose	(Rosa canina agg.)
Purpur - Weide	(Salix purpurea)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)

Die Fläche ist entsprechend der Anlage zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen (Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) zu bepflanzen und zu pflegen.

5.2 In der im Plan mit **K2** gekennzeichneten 'Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' ist ein Scherrasen anzulegen.

5.3 Innerhalb der mit **K3** gekennzeichneten 'Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' sind heckenartige Gehölze der Pflanzliste **K3** zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Exemplare der gleichen Art zu ersetzen.

Es wird ein mindestens zweireihiger, heckenartiger, breiter und dichter Gehölzstreifen angelegt. Die Reihen werden gegeneinander versetzt gepflanzt.

Pflanzliste K3:

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Cornus sanguinea)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Haselnuss	(Corylus avellana)

Zweigriffeliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Faulbaum	(Frangula alnus)
Vogel - Kirsche	(Prunus avium)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hunds - Rose	(Rosa canina agg.)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Trauben - Holunder	(Sambucus racemosa)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)

Die Fläche ist entsprechend der Anlage zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen (Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) zu bepflanzen und zu pflegen.

5.4 Innerhalb der mit **a** gekennzeichneten 'Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' sind mit einer freiwachsenden, mit Laubbäumen durchsetzten Hecke aus standortheimischen Gehölzen der beigefügten Pflanzliste A zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste A:

Sträucher:	Schneeball	(Viburnum opulus)
	Hartriegel	(Cornus sanguinea)
	Hasel	(Corylus avellana)
	Ohrweide	(Salix aurita)
	Holunder	(Sambucus nigra)
	Schlehe	(Prunus spinosa)
	Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Bäume:	Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
	Stieleiche	(Querculus robur)
	Esche	Fraxinus excelsior)
	Feldahorn	(Acer campestre)
	Wildapfel	(Malus sylvestris)
	Wildbirne	(Pyrus pyraster)

5.5 Innerhalb der 'Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

5.6 Fassadenbegrünung
Mauern und fensterlose bzw. mit Fenstern wenig unterbrochene (zwischen den Fenstern mind. 5 m Abstand) Außenwandflächen sind durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

B Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wasserschutz

Wasserschutzgebietsverordnung, Wassergewinnungsanlage Refrath vom 01.01.1988; beschlossen aufgrund §19 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B

C Hinweise

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B für das Wasserwerk Refrath

Die Entwässerung der Dachflächen bestehender Gebäude erfolgt zurzeit mit Anschluss an den Regenwasserkanal in der Mülheimer Straße.
Nach Sanierung der Einleitungsstelle A 388 ist das Regenwasser von den Dachflächen über einen Regenwasserkanal in die vorhandene Teichanlage östlich des Plangebietes, und von dort aus in ein Gewässer einzuleiten.
Für die bereits vorhandene Bebauung liegt der Stadt Bergisch Gladbach eine rechtskräftige Duldungsverfügung der Unteren Wasserbehörde vor. Sollte ein Bauantrag für einen Neubau eingereicht werden, wird die abwasser-technische Erschließung im Einzelfall geprüft.

Die Parkplatzflächen sind über eine Abscheideanlage für Leichtflüssigkeiten an den Regenwasserkanal Mülheimer Straße anzuschließen.
Soweit diese befestigte Fläche 60% der Grundstücksfläche übersteigt, ist der Abfluss durch eine Rückhaltung auf diesen Versiegelungsanteil zu drosseln.

2. Höhe baulicher Anlagen

Die im Bebauungsplan für das sonstige Sondergebiet festgesetzten First und Traufhöhen sowie die Gebäudehöhe für Flachdächer sind als Höchstwerte festgesetzt.

Die Höhenangaben beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)

3. Kampfmittel

Die Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst zur Verfügung stehenden Luftbilder hat im Plangebiet einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben) ergeben. Dieser Bereich wurde in der Planzeichnung dargestellt. Es wird eine Überprüfung des konkreten Verdachtes sowie der zu überbauenden Fläche empfohlen.
Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienstes gebeten.
Bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten, o.ä.) wird eine Tiefensondierung empfohlen. Es wird empfohlen vor Baubeginn Kontakt mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst in der Bezirksregierung Düsseldorf aufzunehmen. Die Kontaktdaten sind bei der Stadt Bergisch Gladbach, Abteilung Stadtplanung zu erfragen.

4. Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland in der Zone 0, Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Untergrund). Laut DIN 4149 wird empfohlen für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

5. Zeichnerische Darstellung

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

6. 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.

D Bergisch Gladbacher Sortimentsliste

Kurzbezeichnung Sortiment	**Nr. nach WZ 2008 (x)**	**Bezeichnung nach WZ 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, z. B. 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
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 sowie Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus nur: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus nur Blumen)
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie*	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
Nahrungs- und Genussmittel*	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Oktober 2013; Stadt + Handel 2009

Anmerkungen
* 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

(x) WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.