Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese -, 1. Änderung

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

1.1 SO -'Sondergebiet'
In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'großflächiger Einzelhandel' sind zwei Fachmärkte sowie ein Lebensmittelmarkt bis maximal 700 qm Verkaufsfläche zulässig.

1.2. Gesamtverkaufsfläche
Die höchst zulässige Verkaufsfläche als Gesamtverkaufsfläche des Sondergebietes darf 3700 qm nicht überschreiten.
Die Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt darf 700 qm nicht überschreiten.

1.3 Sortimentsabgrenzung:

Fachmärkte:
Es sind nur Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig,

zentrenrelevante Sortimentsgruppen:

1. Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19 - 36)
   Ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 212, 214, 218)
2. Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
3. Elektronische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschl. Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
4. Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40 - 47)
5. Antiquitäten (WB 50)
6. Kinderwagen (WB 519)
7. Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52 - 57)
8. Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655 - 659)
9. Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
10. Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
11. Gebrauchtwaren dieser Liste
12. Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00 - 13)
13. Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15 - 18)
14. Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
15. Abgepasste Teppiche und Läufer (WB 210)
16. Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803 - 7809)

Neben den Kernsortimenten dürfen auf max. 600 qm Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, jedoch ist die Verkaufsfläche pro Haupt-

bereich auf 200 qm beschränkt.
Es sind Ausnahmen von der Verkaufsflächenbeschränkung pro Hauptbereich bis max. 450 qm Verkaufsfläche zulässig.
Die Ausnahmen gelten für die Warenklassen / -arten:
- WB 202: Gardinen, Vorhänge, Wandbehänge u.ä. - bespannungen aus Kunststoff, Wachstuch u.ä. Material
- WB 209: Undichte Vorhangstoffe und Gardinen
- WB 6987: Sonnenschutz- und Verdunkelungsanlagen

Lebensmittelmarkt:
Neben den Kernsortimenten dürfen auf max. 200 qm Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente angeboten werden.

1.4 Lärmschutz:

Im Sondergebiet des Bebauungsplanes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren je qm Grundfläche abgestrahlte Schallleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten.

Sondergebiet	IFSP in dB(A) tagsüber (6 - 22 Uhr)	IFSP in dB(A) nachts (22 - 6 Uhr)
Fläche 1	54	35
Fläche 2	54	35
Fläche 3	57	38

Ein Austausch der Schallleistungskontingente der einzelnen Flächen untereinander ist zulässig, wenn dadurch die insgesamt resultierenden Immissionsanteile an den betrachteten Immissionsorten nicht relevant verändert werden. Die Unbedenklichkeit ist jeweils durch Einzelnachweis eines Sachverständigen zu belegen.

Zum Nachweis zur Einhaltung der Festsetzungen sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren in bezug auf die schutzwürdige Bebauung Lärmimmissionsprognosen, wie folgt durchzuführen:

a) Ermittlung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile
Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile der Fläche aus den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) mit Hilfe einer Ausbreitungsberechnung nach DIN/ISO 9613 - 2 (1999). Meteorologische Korrektur Cmet = 0 dB, Faktor für die Bodendämpfung G = 0,0. Berücksichtigung der plangegebenen Topographie gemäß Deutscher Grundkarte DG 5000. sonstige Abschirmung / Reflexion durch andere Objekte und Hindernisse auf dem Ausbreitungsweg wird nicht berücksichtigt. Die Emissionshöhe beträgt 5,0 m über Geländeniveau.

b) Betriebsbezogene Lärmimmissionsprognose:
Die Prognose ist auf der Grundlage der TA Lärm in Verbindung mit der DIN /ISO 9613 - 2 und der VDI 2571 durchzuführen, mit dem Ziel die unter a) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegel anteile einzuhalten bzw. unterschreiten:

Begrenzung der abstrahlenden Schalleistung für Kühl- bzw. Lüftungsanlagen:
Die direkt nach außen abstrahlende Schalleistung der zu installierenden Kühl- bzw. Lüftungsanlagen wird auf jeweils

LWA,tags = 85 dB(A) tags bzw.
LWA,tags = 75 dB(A) nachts

begrenzt.

Die immissionswirksame Schalleistung darf insgesamt für sämtliche Aggregate die o.g. Werte nicht überschreiten.

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

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

2.2 Im Sondergebiet (SO) sind Ausnahmen von den Höhenbeschränkungen um max. 2,00 m zulässig. Die Ausnahmen gelten für Blendfassaden, Eingangsbereiche und 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 untergeordnete technisch erforderliche Dachaufbauten sind auf die technisch notwendige Höhe zu beschränken (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

3. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

3.1 Im Sondergebiet sind Tiefgaragen allgemein zulässig.

3.2 Je 6 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)

Lärmpegelbereiche
Die zukünftigen Gebäudefassaden innerhalb des ausgewiesenen Sondergebietes, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Plan gekennzeichnet sind, liegen im Lärmpegelbereich **III**.

Für Außenbauteile von Gebäuden, innerhalb des vorstehend benannten Lärmpegelbereich **III**, sind 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 Außenlärmpegel dB (A)	Wohnungen / Aufenthaltsräume erforderliche R'w,res der Außenbauteile in dB	Büroräume erforderliche R'w,res der Außenbauteile in dB
III	61 bis 65	35	30

Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen werden kann, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Hinweis:
Für Gebäude die innerhalb der lärmbelasteten Zone **III** befinden, wird die Anordnung besonders ruhebedürftiger Räume innerhalb lärmabgewandter Gebäudeteile empfohlen.

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

5.1 Innerhalb der im Plan mit **K1** gekennzeichnete '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** gekennzeichnete '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 bepflanzen.
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.

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

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

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B

6.2 Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach in der zur Zeit geltenden Fassung; beschlossen aufgrund § 45 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)

Hinweise

1. Versickerung von Niederschlagswasser

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

Das Regenwasser von den Dachflächen ist über einen Regenwasserkanal in die vorhandene Teichanlage östlich des Plangebietes, und von dort aus in eine offenes Gewässer einzuleiten.

Die Parkplatzflächen sind über eine Abscheideanlage für Leichtflüssigkeiten an den Regenwasserkanal Mühlheimer 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 der Gebäudehöhe für Flachdächer sind als Höchstwerte festgesetzt.

Die Höhenangaben beziehen sich auf Meter über Normalnull (m ü. NN)

3. 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.

Übersichtsplan

Immisionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel für den

Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 – Kradepohlswiese – 1. Änd.

