TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese -

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

1.1 Im Mischgebiet MI, MI¹ sind Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 Im Mischgebiet MI¹ sind Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.3 Im Mischgebiet MI, MI¹ sind Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.4 Im Gewerbegebiet GE¹, GE² und GE³ sind Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.5 Im Gewerbegebiet GE¹, GE² und GE³ sind Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.6 Im Gewerbegebiet GE¹ sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von

IFSP = 55 dB(A) tagsüber (06.00 - 22.00 Uhr)
IFSP = 30 dB(A) nachts (22.00 - 06.00 Uhr)

~~an den festgelegten Immissionspunkten (lp. 1 - lp. 8)~~ nicht überschreitet.

1.7 Im Gewerbegebiet GE² sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von

IFSP = 60 dB(A) tagsüber (06.00 - 22.00 Uhr)
IFSP = 40 dB(A) nachts (22.00 - 06.00 Uhr)

~~an den festgelegten Immissionspunkten (lp. 1 - lp. 8)~~ nicht überschreitet.

1.8 Im Gewerbegebiet GE³ sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von

IFSP = 55 dB(A) tagsüber (06.00 - 22.00 Uhr)
IFSP = 40 dB(A) nachts (22.00 - 06.00 Uhr)

~~an den festgelegten Immissionspunkten (lp. 1 - lp. 8)~~ nicht überschreitet.

1.9 Im sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" sind nur Nutzungen der Wirtschaftszweige "Bau- und Heimwerkermarkt" und "Gartencenter" zulässig, deren Warensortiment in der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügten "Sortimentabgrenzung für einen Bau- und Heimwerkermarkt" bzw. "für ein Gartencenter" enthalten ist (§ 11 BauNVO).

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

2.1 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen (§ 21 a Abs. 2 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. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

3.1 Die im Plan ausgewiesenen Gemeinschaftsanlagen GSt 1 und GSt 2 werden dem sonstigen Sondergebiet SO zugeordnet.

3.2 Die im Plan ausgewiesenen Gemeinschaftsanlagen GSt 3 und GSt 4 werden dem Mischgebiet MI¹ zugeordnet.

3.3 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. 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, Schotterrasen, offenporige bzw. offenfugige Pflasterung, herzustellen.

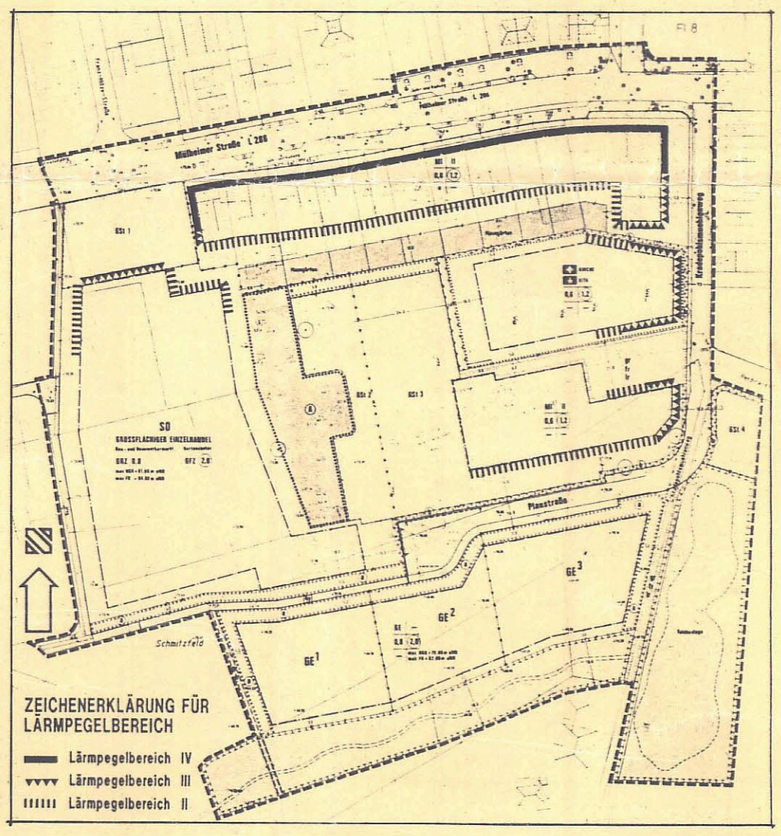
5. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Für die im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellten Lärmpegelbereiche II bis IV 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 Außenlärmpegel (dB(A)	Wohnungen/Aufenthaltsräume	Büroräume
		erf. R´w res der Außenbauteile in dB(A)	
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Hinweis:

Für Gebäude entlang der Mülheimer Straße wird empfohlen, ruhebedürftige Räume, wie Schlafräume und Kinderzimmer innerhalb straßen-, lärmabgewandter Gebäudeteile anzuordnen, bzw. fensterunabhängige Lüftungsanlagen vorzusehen.



5.2 Zum Schutz der geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen (KiTA) vor Gewerbelärm ist auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ausgewiesenen Flächen eine schallabsorbierende Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m auf der nördlichen Fläche sowie mit einer Höhe von 2,50 m auf der westlichen und südlichen Fläche - über Geländeoberfläche, bezogen auf zukünftiges Parkplatzniveau - und einer Schalldämmung von mindestens 15 dB zu errichten.

Hinweis:

Für die geplante Kindertagesstätte (KiTA) wird empfohlen, an der Nordseite des Gebäudes im 1. Obergeschoß auf öffenbare Fenster zu verzichten.

Die Ein-/Ausblasöffnungen der technischen Anlagen des geplanten Einkaufszentrums (Mischgebiet MI¹) sind an der Südseite des Gebäudes zu installieren. Die Gesamtschalleistung dieser stationären Anlagen darf folgende Werte nicht überschreiten:

tagsüber (06.00 - 22.00 Uhr): L_{WA} = 85 dB(A)
nachts (22.00 - 06.00 Uhr): L_{WA} = ~~75 dB(A)~~ **65 dB(A)**

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

6.1 Im Plangebiet sind auf den Baugrundstücken 50 % der Mindestfreiflächen zu begrünen.

Als Mindestfreifläche ist die Grundstücksfläche anzusehen, die nach Abzug der höchstzulässig festgesetzten Grundfläche (§ 19 BauNVO) verbleibt.

6.2 Im Plangebiet sind auf den Baugrundstücken je angefangene 20 m² Mindestfreifläche (siehe 6.1) mindestens ein Strauch der beigefügten **Artenliste A** zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.3 Im Plangebiet sind auf den Baugrundstücken je angefangene 80 m² Mindestfreifläche (siehe 6.1) mindestens ein Baum der beigefügten **Artenliste A** zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.4 Vorhandene Bäume und Sträucher, sofern sie der beigefügten Artenliste entsprechen, und zu erhaltende Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind auf die Mindestbegrünung anzurechnen.

6.5 Die im Plan mit (a) gekennzeichneten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Gehweg max. 3 m, Grundstückszufahrten insgesamt max. 5 m Breite je Baugrundstück) mit einer freiwachsenden, mit Laubbäumen durchsetzten Hecke aus standortheimischen Gehölzen der beigefügten **Artenliste B** zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzung der Hecke erfolgt dreireihig; Pflanzreihen sind zueinander zu versetzen.

Der Pflanzabstand beträgt bei Bäumen 8 - 12 m und bei Sträuchern 1,50 - 2,00 m.

6.6 Die im Plan mit (b) gekennzeichneten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (siehe 6.5) sowie der erforderlichen Zufahrten zu den Gemeinschaftsstellplätzen mit einer mit Laubbäumen durchsetzten Schnitthecke aus standortheimischen Gehölzen der beigefügten **Artenliste C** zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.7 Innerhalb der mit (a) und (b) gekennzeichneten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

6.8 Begrünung - Lärmschutzwand:

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche (c) ist eine Bepflanzung zur Berankung der Lärmschutzwand anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Anzupflanzen sind selbstklimmende Pflanzen (Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen wie z.B. Efeu, Wilder Wein). Für die Berankung sind 3 Pflanzen je lfd. Meter vorzusehen.

Die der Lärmschutzwand vorgelagerten, verbleibenden Freiflächen sind mit Sträuchern der beigefügten **Artenliste A** in einer Dichte von mindestens 5 Pflanzen je angefangene 10 m² zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.9 Fassadenbegrünung

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

6.10 Stellplätze, Stellplatzanlagen, Gemeinschaftsstellplatzanlagen

Je 6 Stellplätze ist ein standortheimischer Laubbaum der beigefügten **Artenliste A** (Stammumfang in 1 m Höhe: mind. 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Artenliste einheimischer Sträucher und Bäume

Artenliste A:

Sträucher: **Hasel** (Corylus avellana)
Ohrweide (Salix aurita)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Hundsrose (Rosa canina)
Schlehe (Prunus spinosa)
Holunder (Sambucus nigra)
Schneeball (Viburnum opulus)

Bäume: **Winterlinde** (Tilia cordata)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Esche (Fraxinus excelsior)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Baumhasel (Corylus colurna)

Artenliste B:

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 (Quercus robur)
Esche (Fraxinus excelsior)
Feldahorn (Acer campestre)
Wildapfel (Malus sylvestris)
Wildbirne (Pyrus pyraster)

Artenliste C:

Sträucher: **Hainbuche** (Carpinus betulus)
Weißdorn (Crataegus monogyna/laevigata)

Bäume: **Winterlinde** (Tilia cordata)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Baumhasel (Corylus colurna)

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden.

Die **Mindestpflanzgröße** ist bei Bäumen 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10 - 12 cm und bei Sträuchern 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100 cm Höhe (alternativ leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, ohne Ballen, 80 - 120 cm Höhe).

Für Schnittheckenpflanzen gelten folgende Pflanzgrößen: Hainbuche, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 150 - 175 cm Höhe, und Weißdorn, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100 cm Höhe.

Für die Pflege der einzelnen Gehölzbestände gilt:

- Die Pflanzungen sind regelmäßig zu kontrollieren. Dort wo die Versicherungspflicht es zuläßt, sind abgestorbene Pflanzen oder Pflanzenteile zu belassen, ansonsten sind sie zu entfernen und durch Pflanzen gleicher Art zu ersetzen.
- Schnitthecken sind nach dem Einwachsen einmal jährlich innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Frist zu schneiden.
- Um eine Überalterung zu vermeiden, ist die freiwachsende Hecke (siehe textliche Festsetzung 6.5) etwa alle 10 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

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

7.1 Die Vegetationsbestände innerhalb der im Plan mit (A) gekennzeichneten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (mittelalter bis alter Baumbestand, bestehend aus den Arten Ahorn, Eiche, Vogelkirsche, Esche und Hainbuche / Strauchschicht aus den Arten Holunder, Hasel und Weißdorn / Krautschicht aus flächendeckendem Efeu) und im Plan punktuell festgesetzte, zu erhaltene Bäume sind dauerhaft zu erhalten, abgängige durch Gehölze bzw. Pflanzen derselben bzw. einer vergleichbaren Art zu ersetzen.

7.2 Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gekennzeichneten Fläche (A) ist als Verbindungselement zwischen dem vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetrieb und der dem Betrieb zugeordneten Stellplatzanlage GSt 2 ein 3 m breiter Fußweg in wasserdurchlässigem Material wie z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Kies, Schotterrasen, offenporige bzw. offenfugige Pflasterung, zulässig.

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

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

  Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B.

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

9. Hinweise

9.1 Im Rahmen von Baumaßnahmen anfallende Aushubmaterialien, insbesondere aus Auffüllhorizonten mit Fremdbeimischungen, die auf dem Gelände nicht wieder verbaut werden, sind abfallwirtschaftlich zu beurteilen (ggf. Bestimmungen der Deponiefähigkeit durch Analysen) und ordnungsgemäß in/auf einer dafür zugelassenen Entsorgungseinrichtung zu entsorgen. * siehe Ergänzung

9.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Um dem Grundwassereinzugsgebiet kein Regenwasser zu entziehen und das Retentionsvermögen des Plangebietes zu erhalten, ist bei Bauvorhaben eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Baugrundstücken anzustreben.

Der im Plangebiet anstehende Boden ist - zumindest in den geplanten Baugebieten nördlich und westlich der Planstraße - grundsätzlich für eine Flächenversickerung des Regenwassers auf den unbebauten bzw. unversiegelten Grundstücksbereichen geeignet.

Die Art der Versickerungsanlage (Flächen-, Mulden-, Rigolen-, Schachtversickerung o.ä.) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens - in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße, Art der baulichen Nutzung und Baugrundbeschaffenheit - für die jeweilgen Baugrundstücke festzulegen.

Darüberhinaus ist vorgesehen, daß Regenwasser von Dachflächen über einen Regenwasserkanal in die vorhandene Teichanlage (ggf. Regenwasservorbehandlung), und von dort aus in ein offenes Gewässer zu leiten.

Zur Aufnahme des Regenwassers wird die "zu renaturierende" Teichanlage in Teilbereichen als Wasserspeicher (Wasserstandsregulierung bei Niederschlagsspitzen), und ein naturnaher Zufluß - unter Beachtung der Richtlinien für den naturnahen Ausbau von Fließgewässern - innerhalb des ausgewiesenen Grünzuges angelegt.

Für den Gewässerausbau ist ein Planfeststellungsverfahren nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich.

9.3 Höhe baulicher Anlagen

Die im Bebauungsplan für das sonstige Sondergebiet SO und das Gewerbegebiet GE festgesetzten First- und Hauptgesimshöhen sind als Höchstwerte festgesetzt.

Die Höhenangaben beziehen sich auf Meter über Normalnull (müNN).

Zur Ermittlung der maßgeblichen Höhen ist das Hauptgesims eines Gebäudes (Traufpunkt) als der Schnittpunkt der harten Bedachung und Gebäudeaußenwand sowie der First eines Daches als der obere Dachabschluß definiert.

9.4 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.

Ergänzung zu Hinweis 9.1:

Für die Außen-/ Spielbereiche der geplanten Kindertagesstätteneinrichtung ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, daß den geltenden Richtwerten und Anforderungen, die bei der Errichtung von Kinderspielplätzen zugrunde gelegt werden (derzeit Erlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW von August 1990/ Ministerialblatt NW 1990, S. 1252)[MAGS - Erlaß], entsprochen wird.

Ergänzung der Texlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese - gemäß Ratsbeschluß vom 27.06.1996

1. Art der baulichen Nutzung

1.10 Im Gewerbegebiet GE 1, GE 2 und GE 3 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandsliste 1990 (Anhang 1 zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 - VB 3 - 8804.25.1 (V Nr. 2/90)) ausnahmsweise zulässig, wenn von ihnen keine Luftverunreinigungen in Form von Gerüchen ausgehen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.3 Im Bereich des Sondergebietes SO und des Gewerbegebietes GE 1 ist innerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ÜG 1 ein transparenter Verbindungsbaukörper bis zu einer Gesamtbreite von max. 10,00 m und einer Höhe von
* ~~max. 3,75 m~~ zulässig, wenn eine lichte Höhe von mind. 3,00 m - bezogen auf den zu überbauenden Fuß- und Radweg - sowie die zulässige Grund- und Geschoßfläche eingehalten werden.
Bei der Berechnung von Grund- und Geschoßfläche ist die Fläche des Verbindungsbaukörpers jeweils zur Hälfte dem SO und dem GE 1 anzurechnen.

(1) Änderung der Textlichen Festsetzung 2.3 gemäß Ratsbeschluß vom 27.06.1996 aufgrund stattgegebener Bedenken und Anregungen

* max. 4,50 m (lichte Höhe - Innenmaß)

Änderungen gemäß Ratsbeschluß vom 27.6.1996 - siehe Deckblatt (Folie).
Stand: 17.6.1996

Änderungen und Ergänzungen sind in violetter Farbe gekennzeichnet.
(geändert und ergänzt am 4.9.1995)