Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 5121 - Berzeliusstraße -, 1. Änderung

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

1.1 WA - 'Allgemeines Wohngebiet' (§ 4 BauNVO)
In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Im Mischgebiet MI sind Gartenbaubetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

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

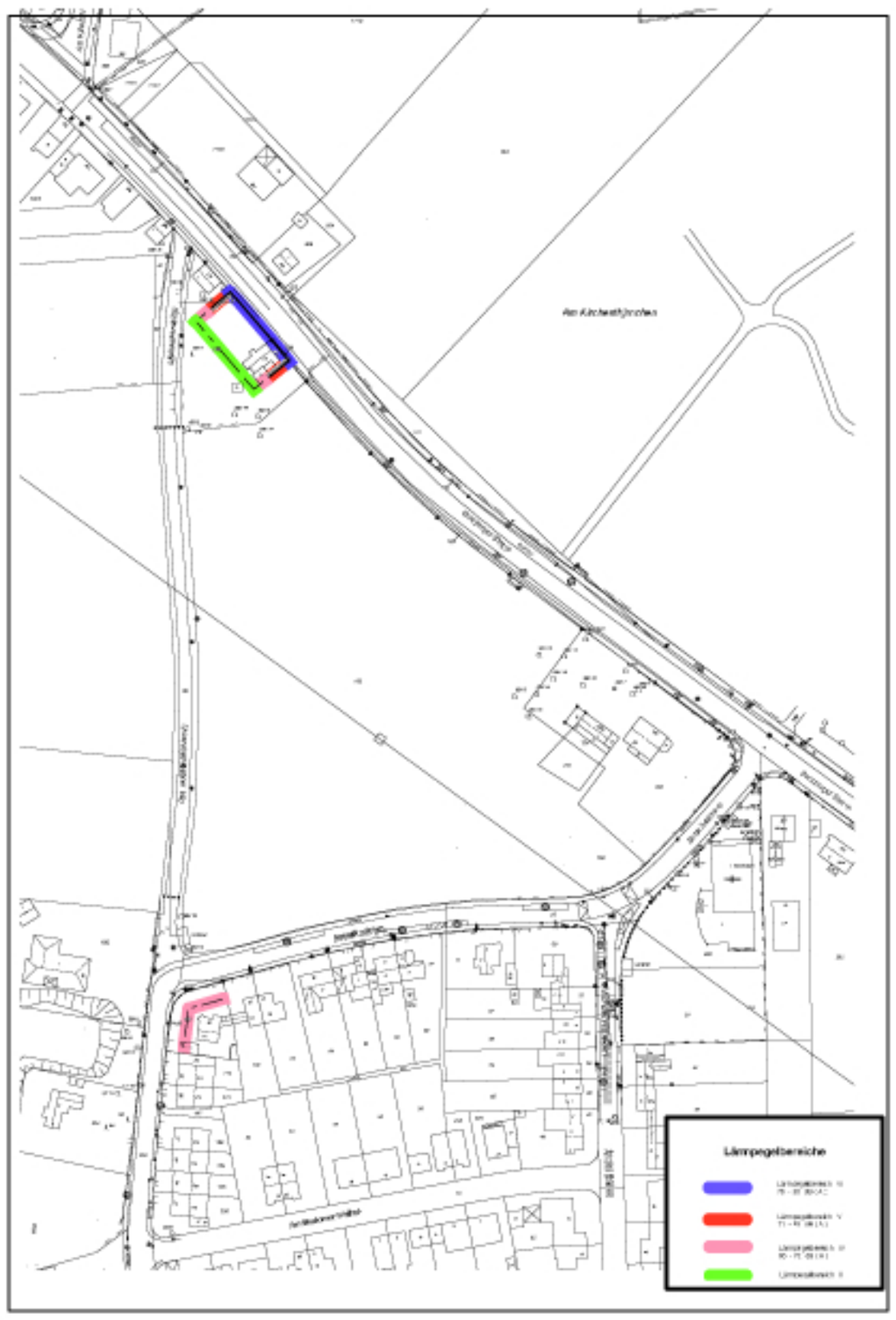
2.1 In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, und innerhalb der seitlichen Grenzabstände zwischen der vorderen und hinterer Baugrenze zulässig.

2.2 In dem 'Mischgebiet' sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der seitlichen Grenzabstände zwischen der vorderen und hinterer Baugrenze zulässig.

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

3.1 Für die im Übersichtsplan dargestellten Lärmpegelbereiche III bis VI 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.

Lärmpegel-bereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Wohnungen/ Aufenthaltsräume erforderlich R'w, res der Außenbauteile in dB	Büroräume erforderlich R'w, res der Außenbauteile in dB
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45



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

Hinweis:
Für Gebäude, die sich innerhalb der lärmbelasteten Zonen IV bis V befinden, wird die Anordnung besonders ruhebedürftiger Räume (z.B. Schlaf-, Kinderzimmer) innerhalb lärmabgewandter Gebäudeteile empfohlen. Zusätzlich ist für Gebäude, die in den Lärmpegelbereichen IV und höher liegen, baulicher Schallschutz gemäß DIN 4109 Kap. 5 bzw. auch gem. VDI 2719 (Schallschutzfenster) erforderlich.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 Abs. 4 BauO NW)
Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform
Im 'Mischgebiet' **MI** und im 'Allgemeinen Wohngebiet' **WA** sind für Hauptgebäude bzw. Hauptdachflächen ausschließlich Dächer mit geneigten Dachflächen zulässig.

Dachaufbauten / Dacheinschnitte
Dachaufbauten / Dacheinschnitte sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.

Hinweise

1. Versickerung von Niederschlagswasser

Bei der Erschließung neuer Bauflächen gilt aufgrund der Regelung des § 51a Landeswassergesetzes (LWG) seit dem 01.01.1996 der Vorrang der ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung), sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Ausgenommen von der Verpflichtung ist jedoch gemäß § 51a Abs. 4 LWG Niederschlagswasser, welches in eine vorhandene Trennkanalisation abgeleitet wird.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt zurzeit schon durch den Anschluss an das städtische Versorgungsnetz.
Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund der Schwermetallbelastungen des (Ober-) Bodens das Schmutz- und Regenwasser in die bereits vorhandene öffentliche Kanalisation (Bensberger Straße) eingeleitet. Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem.

2. Altlasten
In dem als 'Mischgebiet' ausgewiesenen nördlichen Bebauungsplanbereich ist mit einer oberflächennahen Schwermetallbelastung, insbesondere an Cadmium zu rechnen.
- Außenbereiche von Wohngrundstücken sind nach Abschluss der Baumaßnahmen so zu gestalten, dass ein Kontakt zu möglichen belasteten Bodenmaterialien weitestgehend ausgeschlossen sind. Dies ist durch eine intensive Raseneinsaat oder eine dichte Bepflanzung zu erreichen.
- Bei einer gartenbaulichen Nutzung ist auf den Anbau stark schwermetallanreichender Nutzpflanzen (z.B. Sellerie, Spinat, Kopf- und Pflücksalat, Endivie, Petersilie, Grünkohl) zu verzichten. Alternativ ist für einen Anbau von Nutzpflanzen ein Bodenaustausch oder -auftrag (z.B. auch Hochbeete) von mind. 0,50 m Mächtigkeit mit nachweislich schadstofffreiem Kulturbodenmaterial vorzunehmen. Der Nachweis der Schadstofffreiheit ist der Stadt Bergisch Gladbach - Fachbereich Umwelt und Technik/ Umweltschutz - **vor dem Einbau** unaufgefordert einzureichen.
- Anfallende überschüssige Aushub- / Abraummaterialien sind gemäß geltendem Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetz vorrangig zu verwerten und / oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Nachweise zur Verwertung / Entsorgung sind dem Rheinisch Bergischen Kreis - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - unaufgefordert einzureichen.

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.

4. Kampfmittelfunde

Bei Kampfmittelfunden während Erd-bzw.Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräum-Dienst zu verständigen.

5. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist Abzuwarten.

Übersicht 1: 2500

