TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Nr. 5130 - Ehemaliges Carparkgelände -

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

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet **WA** sind Ausnahmen gemäß § 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 Im Mischgebiet **MI** sind Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

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

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

2.1 Im Mischgebiet **MI** und im Allgemeinen Wohngebiet **WA** sind Garagengeschosse sowie Garagen und Stellplätze in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht zu berücksichtigen (§ 21 a Abs. 4 BauNVO).

2.2 Im Mischgebiet **MI** ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche errichtet werden (Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO), bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet **WA** ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche errichtet werden (Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO), bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

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

Tiefgaragen sind im Mischgebiet **MI** sowie im Allgemeinen Wohngebiet **WA** neben den im Plan ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen (TG) allgemein zulässig.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.1 Im Mischgebiet **MI** sind Abweichungen des Geh-, Fahr- und **Leitungsrechtes gr1, fr1** und **lr1** zugunsten der Stadt (Entsorgung) von den festgesetzten Flächen zulässig, sofern diese aus abwassertechnischen Gründen erforderlich sind und eine Mindestbreite von 4,0 m erhalten bleibt.

4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet **WA** sind Abweichungen des Geh-, und Leitungsrechtes **gr2**, und **lr2** zugunsten der Anlieger von den festgesetzten Flächen zulässig, sofern eine Mindestbreite von 2,0 m erhalten bleibt.

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

Für die im nachfolgenden aufgeführten Fassaden der 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
		erforderlich 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

- Straßenzugewandte Fassaden sowie Seitenfassaden von Gebäuden entlang der Gladbacher Straße im Mischgebiet **MI** (Lärmpegelbereich IV):
  - Schalldämmmaß für Wohnbereiche erforderlich R'w, res 40 dB
  - Schalldämmmaß für Bürobereiche erforderlich R'w, res 35 dB

- Straßenabgewandte, rückwärtige Fassaden von Gebäuden entlang der Gladbacher Straße im Mischgebiet **MI** (Lärmpegelbereich III):
  - Schalldämmmaß für Wohnbereiche erforderlich R'w, res 35 dB
  - Schalldämmmaß für Bürobereiche erforderlich R'w, res 30 dB

- Alle Fassaden von Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet **WA** (Lärmpegelbereich II):
  - Schalldämmmaß für Wohnbereiche erforderlich R'w, res 30 dB
  - Schalldämmmaß für Bürobereiche erforderlich R'w, res 30 dB

Hinweis: Für Gebäude, die sich innerhalb der lärmbelasteten Zonen IV 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.

Hinweis: Sportlärmimmissionen - „Multifunktionale Sportfläche"

Nach der 18. BImSchV unterliegen die vom Schulsport ausgehenden Lärmemissionen keinen Anforderungen, so dass Schulsport auf der „Multifunktionalen Sportfläche" uneingeschränkt möglich ist.

Um die zulässigen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen im geplanten WA-Gebiet einzuhalten, ist die Benutzung der „Multifunktionalen Sportfläche" an Sonn- und Feiertagen von 13.00 bis 15.00 Uhr (definierte Ruhezeit gemäß Sportanlagenlärmschutz - Verordnung - 18. BImSchV) für allgemeine sportliche Aktivitäten zu untersagen.

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

6.1 Im Mischgebiet **MI** und im Allgemeinen Wohngebiet **WA** 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, sind auf die Mindestbegrünung anzurechnen.

6.5 Auf den im Plan mit **a** gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind Gehölzstreifen mit Sträuchern im Unterwuchs in einer Breite von **5 m** anzulegen.

Je 10 laufende Meter sind 1 Baum und 5 Sträucher der beigefügten **Artenliste B** in der angegebenen Qualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.6 Auf den im Plan mit **b** gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind Gehölzstreifen mit Sträuchern im Unterwuchs in einer Breite von **3 m** anzulegen.

Je 10 laufende Meter sind 1Baum und 5 Sträucher der beigefügten **Artenliste B** in der angegebenen Qualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.7 Auf den im Plan mit **c** gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind Gehölzstreifen mit Sträuchern im Unterwuchs in einer Breite von **10 m** anzulegen.

Je 15 laufende Meter sind 1 Baum und 7 Sträucher der beigefügten **Artenliste C** in der angegebenen Qualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.8 Innerhalb der mit **a** , **b** und **c** gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

6.9 Stellplätze, Stellplatzanlagen, Tiefgaragenzufahrt

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.

Tiefgaragenzufahrten sind mit Pergolen oder Rankgerüsten zu erstellen und durch Rank-, Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 Abs. 4 BauO NW)

Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform

Im Mischgebiet MI und im Wohngebiet WA sind für Hauptgebäude bzw. Hauptdach-flächen ausschließlich Dächer mit geneigten Dachflächen zulässig.
Für Anbauten sowie für Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten/ Dacheinschnitte

Dachaufbauten/ Dacheinschnitte sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.

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

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

9. Hinweise

9.1 Bodenbelastungen

Das gesamte Plangebiet ist den Ergebnissen einer umweltgeologischen Untersuchung entsprechend mit Schwermetallen belastet. Um eine unbedenkliche Nutzung des Geländes zu gewährleisten, ist ein direkter Kontakt mit belasteten Bodenmaterialien zu unterbinden. Im Rahmen der Herstellung von Sport- und Spielanlagen sowie der Errichtung von Wohngebäuden sind daher folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

a) Bei der Anlage von Sportflächen sind ausschließlich für die Nutzung geeignete schadstofffreie Baumaterialien zu verwenden. Die derzeit vorhandenen Tennen-/Aschenbelagsmaterialien sowie deren Unterbau (teilweise Schlacken) sind vorher gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (Krw-/AbfG) ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu beseitigen. Entsprechende Nachweise sind dem Rheinisch Bergischen Kreis - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - unaufgefordert einzureichen.

b) Bei der Anlage von Grün- und Pflanzflächen bzw. nicht versiegelten Parkplatzflächen im Bereich der festgesetzten „Flächen für Sport- und Spielanlagen" ist ein Bodenaustausch bzw. Bodenauftrag von mind. 0,10 m Mächtigkeit mit nachweislich schadstofffreiem Kulturboden vorzunehmen.

c) In Bereichen von geplanten Wohngebäuden sind die nicht versiegelten Grundstücksbereiche nach Abschluss der Bauarbeiten intensiv einzugrünen, um einen möglichen Kontakt mit verbliebenen, schwermetallbelasteten Bodenmaterialien weitestgehend zu vermeiden. Im Falle von nutzgärtnerischer Nutzung ist ein Bodenaustausch bzw. Bodenauftrag von mind. 0,50 m Mächtigkeit mit nachweislich schadstofffreien Kulturboden vorzunehmen. Zwischen belastetem Untergrund und neu aufzubringendem Material ist ein Geogitter o.ä. als Grabsperre einzubauen.

d) Bei der Anlage von Kinderspielplätzen ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass den geltenden Richtwerten und Anforderungen (derzeit Erlass des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom August 1990/ Ministerialblatt NW 1990, S. 1252) entsprochen wird.

e) Anfallende Aushubmaterialien sind - insbesondere bei Auffälligkeiten - abfallwirtschaftlich zu beurteilen und gemäß geltendem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (Krw-/AbfG) ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Entsprechende Nachweise sind dem Rheinisch-Bergischen-Kreis - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - unaufgefordert einzureichen.

9.2 Abwasserbeseitigung

1. Schmutzwasser

Das im Bebauungsplangebiet anfallende Schmutzwasser wird über die vorhandene Kanalisation an die städtische Kläranlage Beningsfeld angeschlossen.

2. Niederschlagswasserbeseitigung

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

Aufgrund der Ausführungen unter 9.1 zu den vorhandenen Bodenbelastungen mit Schwermetallen soll auf eine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes verzichtet werden.

Die Beseitigung erfolgt über vorhandene städtische Regenwasserkanäle nach einer Reduzierung durch Rückhaltung auf den natürlichen Abfluss unbebauter Flächen.

9.3 Höhe baulicher Anlagen

Die im Bebauungsplan für das Mischgebiet MI und allgemeine Wohngebiet WA festgesetzten Gebäudehöhen sind als Höchstwerte festgesetzt.
Die Höhenangaben beziehen sich auf Meter über Normalnull (müNN).

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.

9.5 Die Pflanzliste im Anhang ist Bestandteil des Textteiles.

Artenliste einheimischer Sträucher und Bäume

Artenliste A:

Sträucher		Qualität
Hasel	Corylus avellana	3 x v., Sträucher, 60 - 100 cm Höhe
Ohrweide	Salix aurita	3 x v., Solitär, 150 - 175 cm Höhe
Hartriegel	Cornus sanguinea	3 x v., Solitär, 200 - 250 cm Höhe
Hundsrose	Rosa canina	2 x v., Sträucher, 60 - 100 cm Höhe
Schlehe	Prunus spinosa	3 x v., Solitär, 200 - 250 cm Höhe
Holunder	Sambucus nigra	2 x v., Sträucher, 60 - 100 cm Höhe
Schneeball	Vibrunum opulus	2 x v., Sträucher, 60 - 100 cm Höhe

Bäume		Qualität
Winterlinde	Tilia cordata	Hochstamm, 3 x verpfl., mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Hochstamm, 3 x verpfl., mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm
Hainbuche	Carpinus betulus	Hochstamm, 3 x verpfl., mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm
Spitzahorn	Acer platanoides	Hochstamm, 3 x verpfl., mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm
Esche	Fraxinus excelsior	Hochstamm, 3 x verpfl., mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm
Eberesche	Sorbus aucuparia	Hochstamm, 3 x verpfl., mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm

Artenliste B:

Sträucher		Qualität
Brombeere	Rubus fructicosus	2-jährig, Sträucher, 60 - 100 cm Höhe
Hartriegel	Cornus sanguinea	3 x v., Solitär, 200 - 250 cm Höhe
Hasel	Coryllus avellana	3 x v., Sträucher, 60 - 100 cm Höhe
Himbeere	Rubus ideaus	2-jährig, Sträucher, 60 - 100 cm Höhe
Kornelkirsche	Cornus mas	3 x v., Sträucher, 100 - 125 cm Höhe
Kreuzdorn	Rhamnus carthartica	2 x v., Sträucher, 100 - 150 cm Höhe
Ohrweide	Salix aurita	3 x v., Solitär, 150 - 175 cm Höhe
Weißdorn	Crataegus laevigata	2 x v., Sträucher, 100 - 150 cm Höhe
Wolliger Schneeball	Virbunum lantana	3 x v., Sträucher, 100 - 125 cm Höhe
Schlehe	Prunus spinosa	3 x v., Solitär, 200 - 250 cm Höhe

Bäume II.Ordnung		Qualität
Feldahorn	Acer campestre	3 x v., mit Ballen, 200 - 250 cm Höhe
Vogelbeere	Prunus avium	4 x v., mit Drahtb., 250 - 300 cm Höhe
Hängebirke	Betula pendula	Hochstamm, 2 x verpfl., mit Ballen, Stammumfang 10 - 12 cm
Wildobstbäume	Malus sylvestris	Solitär, 3 x v., 200 - 250 cm Höhe
	Pyrus pyraster	Hochstamm, 3 x verpfl., mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm

Artenliste C:

Sträucher	**siehe Artenliste B**	
Bäume		**Qualität**
Obstbäume	Malus spec.,Prunus spec., Pyrus spec.	Hochstamm, 3 x verpfl., mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm
Winterlinde	Tilia cordata	Hochstamm, 3 x verpfl., mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	Hochstamm, 3 x verpfl., mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm
Stieleiche	Quercus robur	Hochstamm, 3 x verpfl., mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm
Rotbuche	Fagus sylvatica	Hochstamm, 3 x verpfl., mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm
Esche	Fraxinus exselsior	Hochstamm, 3 x verpfl., mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm
Silberweide	Salix alba	Hochstamm, 3 x verpfl., mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Hochstamm, 3 x verpfl., mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm
Sand-Birke	Betula pendula	Hochstamm, 3 x verpfl., mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm
Feld-Ulme	Ulmus minor	Hochstamm, 3 x verpfl., mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm

Für die Pflege der einzelnen Gehölzbestände gilt:

- In den ersten 3 Jahren nach Anpflanzung ist ein jährlicher Erziehungsschnitt durchzuführen
- 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.