Bebauungsplan Nr. 5584 der Stadt Bergisch Gladbach
- Bockenberg 3 -

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung – Sonstiges Sondergebiet „Biotechnologieunternehmen"

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 11 BauNVO

1.1.1 Zweckbestimmung

Die Sondergebiete SO 1 und SO 2 mit der Zweckbestimmung „Biotechnologieunternehmen" dienen der Unterbringung von Biotechnologieunternehmen sowie betriebsergänzenden Anlagen und Nutzungen.

Zulässig sind folgende Anlagen und Nutzungen, sofern sie die untenstehenden Festsetzungen zum Emissionsverhalten einhalten:

- Labore
- Büros
- Konferenzräume
- Sozialräume
- Sanitäranlagen
- Betriebskantine
- Betriebskindertagesstätte
- Betriebssportliche Einrichtungen

1.1.2 Emissionsverhalten

Es sind nur solche Vorhaben zulässig (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung", Ausgabe 12/2006, zur Einsichtnahme in die Norm siehe Hinweis Nr. 10, weder tags (6.00 -22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Baugebiet und jeweilige Teilfläche (TF)	Emissionskontingent, tags $L_{EK, tags}$ (in dB/m^2)	Emissionskontingent, nachts $L_{EK, nachts}$ (in dB/m^2)
SO 1	45	38
SO 2	45	35

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Für die Sondergebiete gelten richtungsabhängig Emissionskontingente, die um Zusatzkontingente von 8 dB tagsüber (6.00 – 22.00 Uhr) und 5 dB nachts (22.00 – 6.00 Uhr) erhöht sind, wenn die Abstrahlung der Emissionen gemäß Richtungssektor A erfolgt. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben erfolgt auch hier nach DIN 45691, Abschnitt 5. In der Planzeichnung sind die Richtungssektoren „Sektor A" und „Sektor B" festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 -18 BauNVO

1.2.1 Oberer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Dachhaut (ohne Dachbegrünung) an ihrer jeweils höchstgelegenen Stelle (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

1.2.2 Gelten für ein Gebäude unterschiedliche Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, so darf als Ausnahme eine gemittelte Höhe für dieses Gebäude zugelassen werden. Diese ist durch rechnerische Interpolation über die durch das Gebäude innerhalb der unterschiedlichen Höhenzonen überbauten Flächenanteile zu ermitteln.

1.2.3 Die Attika von Flachdächern darf die festgesetzte Höhe um bis zu 1,20 m überschreiten.

1.2.4 Untergeordnete Gebäudeteile wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen (Lüftung, Antennen, Solaranlagen) etc. können ausnahmsweise die festgesetzten Höhen um maximal 4,0 m überschreiten (§ 18 i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO), sofern die Aufbauten mindestens um das ihrer Höhe oberhalb der Dachhaut entsprechende Maß von der Gebäudekante zurückspringen. Die Gebäudekante liegt am Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Außenwände mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Gebäuden geringer Höhe mit einer mittleren Gebäudehöhe von bis zu 6,0 m über Geländeoberkante kann der Abstand zur Gebäudekante ausnahmsweise verringert werden.

Absturzsicherungen wie zum Beispiel Geländer und Brüstungen können ausnahmsweise die festgesetzte Höhe um bis zu 1,20 m überschreiten, sie müssen nicht von der Gebäudekante zurückspringen.

1.2.5 Die festgesetzte Grundflächenzahl kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten baulichen Anlagen ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, wenn eine entsprechende Unterschreitung an anderer Stelle vertraglich gesichert wird.

Andere als die in Satz 1 geregelten Überschreitungen der Grundflächenzahl können nur gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

1.3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

In der abweichenden Bauweise „a" sind Gebäude mit allseitigem Grenzabstand und einer Länge von höchstens 100 m zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen zur offenen Bauweise auch für die abweichende Bauweise.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

1.4.1 Dachüberstände, Putz- und Rettungsbalkone sowie Sonnenschutzeinrichtungen dürfen bis zu 1,50 m über die festgesetzten Baugrenzen vortreten (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

1.4.2 Haustechnische Einrichtungen sowie sonstige untergeordnete Gebäudeteile wie zum Beispiel Überdachungen und Einhausungen dürfen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 5 % der Grundfläche des jeweiligen Hauptbaukörpers um bis zu 2,50 m über die festgesetzten Baugrenzen vortreten (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

1.4.3 Außentreppen und Stützwände dürfen um bis zu 2,50 m über die festgesetzten Baugrenzen vortreten (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

1.5 Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

1.5.1 Stellplätze und Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5.2 Innerhalb des Plangebietes sind oberirdische Garagen nicht zulässig.

1.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

1.6.1 Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit LPB IV gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß (R'w,res) für den Lärmpegelbereich IV gemäß der Formel (6) in Kapitel 7.1 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Teil 1, Ausgabe Januar 2018 zu errichten. Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und Ähnliches muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß (R'w,res) mindestens 40 dB und für Büroräume und Ähnliches mindestens 35 dB betragen. Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Im Einzelfall ist eine Reduzierung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere maßgebliche Außenlärmpegel nachgewiesen werden.

1.6.2 Zum Schutz vor Flug- und Straßenverkehrslärm sind für Räume mit Schlaffunktion geregelte schallgedämmte Lüftungsanlagen vorzusehen. Das resultierende Schalldämmmaß (R'w,ges) gemäß DIN 4109 darf durch die Lüftungsanlagen nicht gemindert werden.

1.7 Bepflanzung und Naturschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

1.7.1 Offene Feuerstätten sowie Kamine von Öfen, bei denen mit Funkenflug zu rechnen ist, sind in einem Abstand von 35 m zu den angrenzenden Waldflächen nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1.7.2 Das anfallende Niederschlagswasser ist nach geeigneter Vorreinigung zeitlich begrenzt zurückzuhalten und mit einer maximalen Einleitmenge von 5 Liter/ Sekunde je Hektar in einen der angrenzenden Siefen einzuleiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 LWG NRW).

1.7.3 Baumfällarbeiten sind mit Ausnahme von Arbeiten, die der Gefahrenabwehr dienen, auf den Zeitraum vom 01.11. bis 31.01. zu beschränken. Festgestellte Baumhöhlen sind vor der Fällung, frühestens jedoch 2 Wochen zuvor, auf Besatz mit Zwergfledermäusen (Winterquartier) zu kontrollieren (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1.7.4 Während der Vogelbrutzeit von Februar bis Oktober sind die Baumaßnahmen so zu organisieren, dass davon keine Störungen für die Brutpaare ausgehen. Bei umfänglichen Baumaßnahmen und Arbeiten mit schwerem Gerät (Tiefbagger, Rammen und Ähnliches) ist vor Beginn der Arbeiten eine Kontrolle durch eine fachkundige Person der zuvor festgestellten Höhlen- und Horstbäume auf Brutbesatz erforderlich. Bei Feststellung eines Brutbesatzes ist durch eine fachkundige Person eine Horstschutzzone festzulegen und für die Dauer der Brutzeit einzurichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1.7.5 In den Sommermonaten (Juni bis September) ist in der Zeit von 22 bis 6 Uhr keine Baustellenbeleuchtung durch Flutlicht, Halogenstrahler oder ähnliche Leuchtmittel vergleichbarer Leuchtkraft zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1.7.6 Für die Außenbeleuchtung sind innerhalb des Plangebietes nur Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1.7.7 Dächer sind bei Gebäuden und Gebäudeteilen sowie bei Lager- und Produktionsebenen mit mindestens 30 % Grünanteil intensiv zu begrünen. Bei einzelnen Bauteilen kann eine geringere Dachbegrünung zugelassen werden, wenn an anderer Stelle in gleichem Umfang eine überobligatorische Dachbegrünung vorgesehen ist. Tiefgaragen sind, soweit sie nicht mit Gebäuden oder Nebenanlagen überbaut werden, mit mindestens 0,6 m durchwurzelbarem Substrat im Mittel zu überdecken. Werden die Dachflächen und deren Begrünung mit einer PV-Anlage kombiniert, ist eine extensive Begrünung mit einer Substratschicht von mind. 0,15 m umzusetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

2 Festsetzungen nach Landesrecht: Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

2.1 Dachformen und Dachneigung

Für die Dächer der Hauptbaukörper sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad zulässig.

2.2 Werbeanlagen

2.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Betrieb oder Betriebsteil können bis zu zwei Schilder oder Leuchtwerbeanlagen von bis zu 5 m² Fläche je Werbeanlage zugelassen werden. Untergeordnete Hinweisschilder wie zum Beispiel Gebäudenummern, Organisationshinweise und Ähnliches sind davon ausgenommen.

2.2.2 Fahnen, Werbemasten und Laserlichtanlagen sind nicht zulässig.

Hinweise

1. Das Plangebiet ist der folgenden Erdbebenzone/ geologischen Untergrundklasse zugeordnet: Stadt Bergisch Gladbach, Gemarkung Bensberg-Honschaft: 0/R.

   Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Dies gilt insbesondere z. B. für Schulen, etc.

   Es wird außerdem auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen sind.

2. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

3. Werden Verunreinigungen des Bodens oder Grundwassers festgestellt, ist unverzüglich die Untere Umweltschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen-Kreises zu informieren. Arbeiten im auffälligen Bereich sind solange einzustellen, bis das weitere Vorgehen mit der Unteren Umweltschutzbehörde abgestimmt ist. Auffälliges Material ist getrennt zu lagern und nicht mit unbelasteten Materialien zu vermischen.

4. Vor Ort abgetragener Boden kann zum Wiedereinbau verwendet werden, sofern er organoleptisch unauffällig ist. Überschüssiger Boden ist gemäß

Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verwerten oder zu beseitigen, hierzu sind der Unteren Umweltschutzbehörde entsprechende Nachweise auf Verlangen vorzulegen.

5. Wird zusätzliches Bodenmaterial benötigt, so darf nur unbelasteter Bodenaushub ohne Beimengungen (EAK-Abfallschlüsselnummern 170504 und 200202, EAK-Bezeichnung Boden und Steine) abgelagert werden. Die Herkunft, die Menge und die Unbedenklichkeit des Bodenaushubs sind nachzuweisen. Die Nachweise sind der Unteren Umweltschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises auf Verlangen vorzulegen. Bei einem Einbau von Recyclingmaterialien sind die Bestimmungen der Ersatzbaustoffverordnung zu beachten. Die Verwendung von Recyclingmaterialien in der Wasserschutzgebietszone III B ist genehmigungspflichtig nach Wasserschutzgebietsverordnung.

6. Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Erker Mühle der GEW RheinEnergie AG Köln. Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 26.04.1993, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 20 für den Regierungsbezirk Köln vom 17. Mai 1993, ist zu beachten.

7. Das Plangebiet ist erheblich durch Verkehrslärm von der Friedrich-Ebert-Straße und der Bundesautobahn A 4 vorbelastet.

8. Die Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst zur Verfügung stehenden Luftbilder hat im Umfeld des Plangebietes keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln ergeben. Bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten o.ä.) wird eine Tiefensondierung empfohlen.

9. Das Plangebiet befindet sich über dem auf Blende, Blei-, Kupfer- und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Julien". Eigentümerin des Bergwerkfeldes ist die Umicore Mining Heritage GmbH & Co. KG, Hanau.

10. Die Standsicherheit für die geplanten Baumaßnahmen im Bereich des ehemaligen Bergwerks muss durch entsprechende Untersuchungen im Vorfeld einer Bebauung geprüft werden.

11. Konkrete Hinweise auf die Existenz von archäologischen Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor. Es gelten die Meldepflicht und das Veränderungsverbot gem. §§ 15, 16 DSchG NW. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206 / 9030-0, Fax: 02206 / 9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

12. Zur Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

13. Um Vogelschlag zu vermeiden, soll bei der Planung größerer Glasflächen hochwirksames Vogelschutzglas verwendet werden. Nähere Informationen und weitere Maßnahmen gegen Vogelschlag sind auf der Internetseite des

Bundesamtes für Naturschutz (BfN) http://www.vogelglas.info/ verfügbar. Unter anderem ist dort die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" zu finden.

14. Die gekennzeichneten Lärmpegelbereiche wurden auf Grundlage der neu eingeführten Richtlinie zu den Geräuschen aus dem Straßenverkehr RLS-19 und der zur Bestimmung der maßgeblichen Außenlärmpegel neu eingeführten DIN 4109-2018 berechnet. Dadurch können sich ggf. Unterschiede zu den im Bebauungsplan Nr. 5583 „Bockenberg 2" festgesetzten Lärmpegelbereichen ergeben.

15. 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.