T E X T T E I L

BP Nr. 6321 -Saaler Mühle-

Stand Satzung

A Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Der Erholung dienendes Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung: Themenhotel (§ 10 BauNVO)

Das Sondergebiet dient ausschließlich der Erholung. Es wirkt zusammen mit dem Sondergebiet des angrenzenden VEP Nr. 6322 -Saaler Mühle-.

Zulässig sind:
als Hauptnutzung ein Themenhotel mit Konferenz-, Fitness-, Therapie- und Beautybereich,
- Nebennutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften, Läden usw.
- Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO
- eine Wohnung für einen Betriebsverantwortlichen, Aufsichts- oder Bereitschaftspersonal.

Nicht zulässig ist ein Themenhotel der Kategorie Erotik- / Liebeshotel.

Nebennutzungen und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO müssen einen Nutzungsverbund mit der Hauptnutzung bilden und dürfen zusammen nicht mehr als 200 qm betragen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das **SO** durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen in der Planzeichnung bestimmt (§ 16 Abs. 3 BauNVO).

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ ist für das **SO** durch Einschrieb in der Planzeichnung bestimmt. (§ 19 BauNVO). Sie kann durch
- Stellplätze im Sinne des § 21a Abs. 3 BauNVO,
- untergeordnete Nebenanlagen wie Arkaden, Pavillons, Brunnen usw. und der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie
- zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um in der Summe bis zu

50 % in der nicht überbaubaren **Fläche A** und
20 % in der nicht überbaubaren **Fläche B**
überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.2 Gebäudehöhen

Die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Attika, haustechnische Anlagen, Kamine, Dachaufbauten usw. ausnahmsweise um maximal 1,5 m überschritten werden (§ 18 i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a abweichende Bauweise

Im **SO** sind Gebäude mit über 50 m Länge zulässig. Gegenüber anderen Arten der Nutzung sind die Grenzabstände der Landesbauordnung, entsprechend der offenen Bauweise einzuhalten. (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

4 Überbaubare, nichtüberbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenzen können von untergeordneten
- optisch wirksamen Gebäudeteilen, wie Gesimse und Lisenen bis zu 0,30 m auf der gesamten Gebäudelänge und -höhe,
- körperlich wirksamen Gebäudeteilen, wie Erker, Balkone, Treppen bis zu 1,50 m auf einer Länge von nicht mehr als 1/6 der jeweiligen Gebäudeseite,
- Überdachungen bis zu max. 5,0 m auf einer Länge von max. 5,0 m

überschritten werden, soweit die vor die Baugrenzen tretenden Bauteile keine eigenen Abstandsflächen nach BauO NW auslösen. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Zur Bestimmung der Zulässigkeit von Nebenanlagen (siehe unter 2.1) sind die nichtüberbaubaren Flächen im **SO** in der Planzeichnung in **Fläche A** und **Fläche B** unterteilt.

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

Flächen für Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig.

6 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) Zweckbestimmung: Schul- und Sportzentrum

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf sind Teil des angrenzenden Schul- und Sportzentrums.

7 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche dient dem Erhalt des Landschaftsbildes und dem Artenschutz. Eine transparente Einfriedung der Fläche gegenüber den angrenzenden öffentlichen Flächen ist bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Jedwede Art von Nebenanlagen und Zufahrten sind innerhalb der Fläche unzulässig. (Erhalt von Bäumen und Sträuchern siehe unter 10)

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

Das gesamte **SO** liegt innerhalb des **Lärmpegelbereichs II** nach DIN 4109.

Hinweis: Unter Beachtung der baurechtlichen Vorschriften sind mit heute üblicher Bauausführung die Anforderungen an den Lärmschutz einzuhalten. Für Wohngebäude ab Lärmpegelbereichen II wird empfohlen, die Belüftung von Ruheräumen, wie Schlafzimmer,

durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen (z.B. Anordnung dieser Räume zur lärmabgewandten Seite) sicher zu stellen."

Der Immissionsort, Richard-Zörner Str. 11 ist vorbelastet. Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass es aufgrund der konkreten Planungen zu keinen weiteren Überschreitungen der Immissionsrichtwerte kommt.

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

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Bäume und Sträucher der kennzeichnenden Arten zu erhalten und zu pflegen.

Abgängige sind durch gleichwertige Exemplare der gleichen Art zu ersetzen. Dabei ist ein stufiger Aufbau anzustreben.

Hinweis: Kennzeichnende Arten sind z.B. Bergahorn, Grauerle, Bruchweide, Feldahorn, Hainbuche, Mehlbeere, Vogelbeere, Vogelkirsche, Spitzahorn, Schwarzer Holunder, Weißdorn, Liguster, Roter Hartriegel, Stechpalme.

10 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Für den Eingriff in Natur und Landschaft sind dem **SO** aus dem Ökokonto der Stadtverwaltung Bergisch Gladbach Ausgleichsmaßnahmen in der Grube Weiß in Höhe von 7.964 Punkten zugewiesen.

Hinweis: Die Bewertung und Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgte auf der Grundlage Arbeitshilfe der Landesregierung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft".

B Kennzeichnungen (§9 Abs. 5 BauGB)

1 Grundwasser

Im Geltungsbereich steht das Grundwasser hoch an. Im **SO** ist mit Grundwasserschwankungen zwischen 84 m üNN und 89 m üNN zu rechnen. Kellergeschosse sind gegen drückendes Wasser gem. DIN 18195 Teil 6 und Bodenfeuchtigkeit gem. DIN 18195 Teil 4 zu sichern.

2 Bergbau

Der Geltungsbereich liegt teilweise über dem auf Zink-, Blei-, Kupfererz verliehenen **Bergwerkfeld „Consolidierte Galilei"** und der **Braunkohlelagerstätte „Alfred bzw. Neufeld"**. Im **SO** ist mit Sondergründungsmaßnahmen zu rechnen. Diese sind über Baugrunduntersuchungen zu klären. Vor Errichtung baulicher Anlagen ist ein Sachverständiger hinzuzuziehen. Ein Ausschluss von widerrechtlichem Bergbau durch Dritte oder „Uraltbergbau" im tagesnahen Bereich kann nicht ausgeschlossen werden.

Hinweis: Bei einer Abfuhr von Aushubmaterialien aus diesen Bereichen muss eine Zuordnung nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) Z 1.1 erfolgen.

C Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wasserschutz

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der **Wasserschutzzone IIIB** der Wasserschutzgebietsverordnung Wassergewinnungsanlage Refrath. Die Festlegungen der o.g. Verordnung sind zu beachten.

D Hinweise

1 Kampfmittel

Der Geltungsbereich liegt in einem **Bombenabwurfgebiet**. Eine geophysikalische Untersuchung der überbaubaren Flächen ist zu empfehlen. Hierbei ist das Merkblatt „Einbringen von Sondierbohrungen im Regierungsbezirk Köln“ zu beachten. Dieses ist bei der Stadt Bergisch Gladbach, im FB 6, Stadtplanung zu erhalten.

2 Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmale unmittelbar bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die Anzeigepflicht bei entdeckten Bodendenkmalen (§ 15 DSchG NW) und auf die Regelungen hinsichtlich des Verhaltens bei der Entdeckung von Bodendenkmalen (§ 16 DSchG NW) hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Bergisch Gladbach als Untere Denkmalbehörde oder der LVR - Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren.

3 Niederschlagswasser

Die örtlichen Grundwasserverhältnisse in Verbindung mit den wasserundurchlässigen Bodenschichten stehen einer geordneten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Untergrund entgegen. Im Plangebiet besteht **Kanalanschluss- und Benutzungszwang**.

4 DIN Normen

Alle in dieser Satzung aufgeführten DIN Normen liegen mit dem Urkundsplan zur Einsichtnahme bereit.