Textliche Festsetzungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2496
– Schlodderdicher Weg –
Stand: Satzung

A Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 11 BauNVO)

1.1 Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung: „Psychosomatische Klinik“ (§ 11 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebietes **(SO)** ist eine psychosomatische Klinik mit folgenden Nutzungen zulässig:

- Klinikeinrichtungen (z.B. Pflegestation, Bettenzimmer, Behandlungs-, Therapie und Funktionsräume, Labor, Soziale Dienste)
- Ambulante und rehabilitative Versorgungsbereiche
- Institutsambulanz
- Betriebstechnische Anlagen (z.B. Ver- und Entsorgungsanlagen, Krankentransport)
- Büro- und Verwaltungsnutzungen
- der Klinik dienende gastronomische Nutzungen (Cafeteria)
- Einzelhandel (Kiosk) mit einer Verkaufsfläche von maximal 40 m²

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

Gebäudehöhen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Die im Plan festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe darf auf bis zu 30% der gesamten Grundfläche des obersten Geschosses durch technische Aufbauten (wie z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Fahrstuhlüberfahrten, Treppenhäuser) um max. 2,0 m überschritten werden. Die technischen Aufbauten müssen dabei mindestens um 5,0 m von den äußeren Gebäudeabschlusswänden zurückspringen.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Bereiche "Stellplätze (St)" zulässig.

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

4.1 Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im gesamten Sondergebiet (SO) passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom Januar 2018) mit dem maßgeblichen Außenlärmpegel von 65 dB(A) zu treffen. Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung niedrigere maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 an einzelnen Außenbauteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

4.2 Zulässigkeit von Immissionsorten

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche der Fassaden des Klinikgebäudes ist sicherzustellen, dass dort keine Immissionsorte gemäß Anhang 1 Ziff. 1.2 zur 18. BImSchV angeordnet sind. Die Lüftung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder durch gleichwertige Maßnahmen ist sicherzustellen.

5. Maßnahmen für Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25a und b BauGB)

5.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1.1 Die Fläche mit der Kennziffer **K1** ist zu einer extensiven Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Zur floristischen Anreicherung des bestehenden Grünlandes ist die streifenförmige Einsaat von autochthonem Saatgut mit einem Kräuteranteil von mindestens 25 % mit einer Artenauswahl auf mindestens 25 % der Fläche vorzunehmen. Das Saatgut ist aus den folgenden Arten zusammenzustellen. Die genaue Saatgutmischung erfolgt in Abhängigkeit der jeweiligen Verfügbarkeit.

Kräuter:

Lathyrus pratensis	Wiesen-Platterbse
Lotus corniculatus	Gewöhnlicher Hornklee
Trifolium dubium	Kleiner Klee
Trifolium pratense subsp. Pratense	Roter Wiesen-Klee
Vicia cracca	Vogel-Wicke
Vicia sepium	Zaun-Wicke
Achillea millefolium	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
Ajuga reptans	Kriechender Günsel
Anthriscus sylvestris	Wiesen-Kerbel
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Cardamine pratensis	Wiesen-Schaumkraut
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume
Cerastium holosteoides	Gewöhnliches Hornkraut
Crepis biennis	Wiesen-Pippau
Carum carvi	Wiesen-Kümmel
Daucus carota	Wilde Möhre
Galium album	Weißes Labkraut
Heracleum sphondylium	Wiesen-Bärenklau
Knautia arvensis	Wiesen-Witwenblume
Leontodon hispidus	Rauer Löwenzahn
Leucanthemum	Wiesen-Margerite
Malva moschata	Moschus-Malve
Pastinaca sativa	Pastinak
Pimpinella major	Große Pimpernelle
Pimpinella saxifraga	Kleine Pimpernelle
Plantago lanceolata	Spitz-Wegerich
Prunella vulgaris L.	Kleine Braunelle
Ranunculus acris	Scharfer Hahnenfuß
Rumex acetosa	Wiesen-Sauer-Ampfer
Scorzoneroides autumnalis	Herbst-Löwenzahn
Thymus pulegioides	Arznei-Thymian
Tragopogon pratensis	Wiesen-Bocksbart

Gräser:

Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz
Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras
Arrhenatherum elatius	Glatthafer
Cynosurus cristatus	Wiesen-Kammgras
Dactylis glomerata.	Wiesen-Knäuelgras
Festuca pratensis	Wiesen-Schwingel
Helictotrichon pubescens	Flaum-Hafer
Poa pratensis	Wiesen-Rispengras
Trisetum flavescens	Gewöhnlicher Goldhafer

Die Pflege ist einmal jährlich nach dem 15. Juni durchzuführen. Auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

5.1.2 Innerhalb der Fläche mit der Kennziffer **K2** ist der Gehölzbestand zu erhalten und zu pflegen. Die nicht mit Gehölzen bestandenen Flächenanteile sind unter Einschluss des Gehölzbestandes als Feldgehölz unter Verwendung der nachstehenden Arten anzulegen:

Haselnuss (Corylus avellana)
Holunder (Sambucus nigra)
Faulbaum (Rhamnus nigra)
Schneeball (Viburnum opulus)
Pfaffenhütchen (Cornus saguinea)
Hundsrose (Rosa canina)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Schlehe (Prunus spinosa)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

Als Mindest-Pflanzqualität ist Forstware mit 50 - 80 cm zu wählen.
Der Pflanzabstand soll ca. 1,5 m betragen. Zu den Grundstücksgrenzen muss der Abstand mindestens 2 m betragen. Die Gehölze sind in Gruppen von wenigstens 3 Exemplaren einer Art zu pflanzen.

5.1.3 Innerhalb der Fläche mit der Kennziffer **K3** ist ein Gehölzbestand als Baumreihe unter Verwendung der nachstehenden Arten anzulegen und zu pflegen:
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Wildkirsche (Prunus avium)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Hänge-Birke (Betula pendula)
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)

Mindest-Pflanzqualität: verschulte Heister, 3 Triebe.Höhe 150-200 cm (125-150 cm für Acer campestre und Carpinus), 2 x verpflanzt. Der Pflanzabstand soll ca. 3 m betragen. Zu den Grundstücksgrenzen muss der Abstand mindestens 2 m betragen.

5.1.4 Innerhalb der Fläche mit der Kennziffer **K4** sind vorhandene Gehölze zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die verbleibende Fläche ist durch Einsaat von autochthonem Saatgut mit einer Artenauswahl zu einem Saumstreifen zu entwickeln und einmal jährlich nach dem 15. Juni zu pflegen. Das Saatgut ist aus den folgenden Arten zusammenzustellen. Die genaue Saatgutmischung erfolgt in Abhängigkeit der jeweiligen Verfügbarkeit.

Kräuter:

Lathyrus pratensis	Wiesen-Platterbse
Lotus corniculatus	Gewöhnlicher Hornklee
Lotus pedunculatus	Sumpf-Hornklee
Trifolium pratense	Roter Wiesen-Klee
Vicia cracca	Vogel-Wicke
Achillea ptarmica	Sumpf-Schafgarbe
Angelica sylvestris	Wald-Engelwurz
Caltha palustris	Sumpfdotterblume
Cardamine pratensis	Wiesen-Schaumkraut
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume
Cerastium holosteoides	Gewöhnliches Hornkraut
Cirsium oleraceum	Kohldistel
Filipendula ulmaria	Mädesüß
Galium palustre	Sumpf-Labkraut

Galium verum	Echtes Labkraut
Leontodon hispidus	Rauer Löwenzahn
Lychnis flos-cuculi	Kuckucks-Lichtnelke
Plantago lanceolata	Spitz-Wegerich
Potentilla erecta	Blutwurz
Prunella vulgaris	Kleine Braunelle
Ranunculus acris	Scharfer Hahnenfuß
Ranunculus repens	Kriechender Hahnenfuß
Rumex acetosa	Wiesen-Sauer-Ampfer
Sanguisorba officinalis	Großer Wiesenknopf

Gräser:

Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz
Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras
Festuca pratensis	Wiesen-Schwingel
Festuca rubra	Roter Schwingel
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras
Molinia caerulea	Blaues Pfeifengras
Poa pratensis	Wiesen-Rispengras
Poa trivialis	Gewöhnliches Rispengras

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

5.2.1 Innerhalb der unbebauten Flächen des Sondergebiets ist eine Grünanlage anzulegen und zu pflegen. Hierzu sind die Einsaat einer Saatgutmischung gemäß 5.1.1 sowie Gehölzpflanzungen mit einer Artenauswahl gemäß 5.1.2 vorzunehmen. Die Pflege der Wiesenfläche muss mindestens einmal jährlich erfolgen. Ein Schnitt der Gehölze muss mindestens alle 5 Jahre erfolgen.

5.2.2 Innerhalb der Flächen für Stellplätze sind mindestens 3 Hochstämme einer der folgenden Arten und Qualitäten zu pflanzen und zu pflegen:
Rot-Buche (Fagus sylvatica)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Winter-Linde (Tilia cordata)
Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18- 20 cm
Die Bäume sind in Baumscheiben oder Pflanzbeeten mit einer Mindestgröße von 4 m^2 und einer Mindestbreite von 1,5 m zu pflanzen.

5.2.3 Alle Dachflächen des Klinikneubaus sind intensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 30 cm zuzüglich weiterer technisch erforderlicher Schichten (z. B. Drain- und Filterschichten) betragen. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind Attika, haustechnisch notwendige Dachaufbauten, Treppenhäuser und Befestigungselemente der Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und/oder Photovoltaik.

5.3 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

B Hinweise

1 DIN Normen

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.

2 Bodendenkmäler

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.

3 Bodenbeschaffenheit

Die Aushubarbeiten sind bodengutachterlich zu begleiten, evtl. belastetes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Der im Rahmen der Baumaßnahmen ausgehobene Oberboden (Mutterboden) ist im Plangebiet wiederzuverwenden.

4 Lage im Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlage Refrath. Die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

5 Verhalten bei Kampfmittelfunden

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Es wird empfohlen, die zu überbauende Fläche auf Kampfmittel zu überprüfen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben habe, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten u.ä. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Bei der Durchführung von Bauvorhaben sind die Arbeiten sofort einzustellen, wenn beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden. Die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst sind unverzüglich zu verständigen.

6 Artenschutz

Um den Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 44 Abs. 1 und 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden und zu verringern, sind die folgenden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu beachten:

- Rodungen von Gehölzen (Bäume, Sträucher, Hecken), welche zur Durchführung des Vorhabens zwingend erforderlich sind, eine Baufeldräumung sowie ein Beginn der Bauarbeiten sind ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Falls ein Baubeginn in der Zeit vom 01.03 bis 30.09. erforderlich ist, ist maximal zwei Wochen zuvor eine Überprüfung des Plangebietes sowie innerhalb eines Radius von 100m auf direkte und indirekte Hinweise von Vögeln einschließlich Greifvögel und Fledermäuse durch eine Fachkraft mit speziellen Kenntnissen bezüglich der Artengruppen Fledermäuse und Vögel als ökologische Baubegleitung durchzuführen.
- Auf eine Vermeidung unnötiger Licht- und Lärmemissionen auch während der Bauzeit ist zu achten. Bei der Außenbeleuchtung ist ausschließlich nicht streuendes, nicht in den Himmel abstrahlendes warmweißes Licht bis 3000 Kelvin zu verwenden.
- Um Vogelschlag an Glasfassaden zu vermeiden, sollten großflächige und spiegelnde Glasflächen zu umgebenden Grünflächen soweit möglich vermieden und ggfs. vogelschlagsichere (nicht spiegelnde, ggfs. gegen Durchsicht geschützte) Gläser verwendet werden.

7 Externer Ausgleich

Bei vollumfänglicher Realisierung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 14.186 Biotopwertpunkten. Das verbleibende Defizit kann aus dem Ökokonto der Stadt Bergisch Gladbach erbracht werden. Hierzu enthält der Durchführungsvertrag eine vertragliche Regelung über den Erwerb von Ökopunkten.

8 Telekommunikation

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,50 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; zu beachten. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutsche Telekom Technik so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.