Stadt Bergisch Gladbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5538 Meisheide

Textliche Festsetzungen

Stand 25.11.08

Professor Ulrich Coersmeier GmbH, Hochbau- und Stadtplanung
Im Auftrag der kamps Gruppe, Bergkamen

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und § 8 BauNVO

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind lediglich folgende Nutzungen zulässig:

- KFZ- Reparaturwerkstatt,
- KFZ- Handel.

Wohnnutzungen jeglicher Art (auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 19 BauNVO

Untergeordnete bauliche Anlagen, wie z.B. Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, Abluftkamine, Antennen, Solaranlagen, Werbeanlagen, Geländer etc. können ausnahmsweise die festgesetzten Höhen um maximal 2,0 m überschreiten [§ 18 i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO].

Maßgebliche Bezugsfläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Grundfläche des eingeschränkten Gewerbegebietes (6.810 m²) [§ 19 Abs. 3 BauNVO].

Die zulässige Grundfläche GRZ = 0,3 darf durch die Grundfläche der Nebenanlagen (z.B. Rampen, Stützmauern, Entwässerungsanlagen, sonstige stadttechnische Anlagen, Garagen, Abstellräume, Container etc.) bzw. durch die privaten Verkehrsflächen (Stellplätze für PKW, Außenlagerflächen, Bewegungs- und Rangierflächen etc.) bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden [§ 19 Abs. 4 BauNVO].

1.3 Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische Stellplätze und Präsentationsflächen für Ausstellungsfahrzeuge sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den dafür festgesetzten Flächen (-St- und -Ausstellung-) zulässig [§ 12 Abs. 6 BauNVO].

Die in der Planzeichnung mit -St- und -Ausstellung- gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze, Präsentationsflächen) können innerhalb des Gewerbegebietes um max. 1 m in jede Richtung verschoben werden.

1.4 Bepflanzung und Naturschutz
§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB

1.4.1 Allgemeines, Pflanzlisten

Bei Baum- und Gehölzpflanzungen im Zusammenhang mit Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubbäume und Laubgehölze nach Maßgabe der Gehölzlisten A.1, A.2 und B zu verwenden, dauerhaft zu erhalten sowie bei Verlust zu ersetzen.

Liste A.1 (Heister, Pflanzqualität: zweimal verpflanzt, mit Ballen, h = 150 – 200 cm)
Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre).

Liste A.2 (Sträucher, Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, drei Triebe, h = 60 – 100 cm)
Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Kornelkirsche (Cornus mas), Hasel (Corylus avellana), Eingriffiger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundsrose (Rosa canina).

Liste B (Laubgehölze, Hochstamm mit Drahtballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm)
Traubeneiche (Quercus petraea), Buche (Fagus sylvativa)

1.4.2 Private Grünflächen

Private Grünfläche 1 - Sichtschutzpflanzung an der Nordgrenze des Betriebsgeländes
Entlang der nördlichen Grenze des Betriebsgeländes ist eine zweireihige Sichtschutzhecke mit Gehölzen der Listen A.1 und A.2 anzulegen.

Private Grünfläche 2 - Wiese mit Gehölzgruppen
Im Bereich der Böschung zum benachbarten Wohngebiet Meisheide ist eine Wiese mit drei Baumgruppen und zwei Strauchgruppen anzulegen. Die Wiese ist extensiv zu pflegen. Je Baumgruppe sind drei hochstämmige Laubgehölze der Liste B, je Strauchgruppe sind sieben Sträucher der Liste A.2 anzupflanzen.

1.4.3 Begrünung der nicht überbauten Flächen innerhalb des Gewerbegebietes

Unbebaute Flächen innerhalb des Gewerbegebietes, die nicht für Nebenanlagen oder für befestigte Verkehrsflächen benötigt werden, sind als extensive Wiesenflächen (s.o.) mit einer lockeren Gehölzpflanzung anzulegen (Liste A.1 und A.2, ein Gehölz je 2,5 m² Grundfläche).

1.4.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden landschaftspflegerische Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung des Amphibienvorkommens in der Tongrube Weiß festgesetzt (Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, 14.674 Punkte gemäß der Bewertungsmethode des Landes NW). Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

1.5 Regenwasserbewirtschaftung

Das unbelastete Niederschlagswasser aus den Dachflächen (ca. 1.560 m²) ist einer Rigole östlich des geplanten Gebäudes (unter dem Parkplatz) zuzuführen und in den Untergrund zu versickern.

1.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Bei den mit LPB IV und V gekennzeichneten Fassaden sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich IV und V gemäß DIN 4109 zu treffen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB].

Lärmpegelbereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärm-Pegel in dB(A)	erforderlich R´wres der Außenbauteile in dB, bei Büroräumen (u.ä.)
IV	66 bis 70	35
V	71 bis 75	40

Nachts (22.00 - 06.00) ist die Anlieferung mit LKW nicht zulässig (z.B. Fahrzeuge für den Verkauf, Gebrauchtwagen u.a.).

2. Festsetzungen nach Landesrecht, Örtliche Bauvorschrift

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden (z.B. Plakate, Werbetafeln, Schriftzüge etc.) oder als eigenständige Anlagen auf dem Betriebsgelände (z.B. Fahnen, Werbepylone, Informationssäulen etc.) dürfen bis zu einer Gesamthöhe von 226,5 m üNN ausschließlich innerhalb der Gewerbegebietsflächen (GE) und ausschließlich in folgenden Bereichen des Betriebsgeländes errichtet bzw. angebracht werden:

- parallel zur Friedrich-Ebert-Straße in einem 16 m breiten Streifen, gemessen von der gemeinsamen Grenze der Fl.St.Nr. 3316 (Friedrich-Ebert-Straße) und 2804 (Porschezentrum),
- parallel zur Straße Meisheide in einem 28 m breiten Streifen, gemessen von der gemeinsamen Grenze der Fl.St.Nr. 3053 (Meisheide) und 2804 bzw. 3266 (Porschezentrum).

Beim Einsatz von Leuchtwerbeanlagen ist durch geeignete Anordnung bzw. Abschirmung sicherzustellen, dass die Werbeanlagen nachts nicht aus östlicher Richtung (aus Richtung Meisheide bzw. FFH-Gebiet Grube Weiß) wahrgenommen werden können.

Hinweise, Empfehlungen

1. Die Schalltechnische Untersuchung, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet wurde, beruht u.a. auf folgenden Annahmen, die im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind:

   - die Arbeiten in der Werkstatt und in der Pflegehalle finden bei geschlossenen Toren statt,
   - die erforderlichen haustechnischen Anlagen der Werkstatt (Lüftungsaggregate) werden an der nördlichen Fassade des Werkstattbereiches angeordnet,
   - die Schallleistung der zu installierenden Lüftungsaggregate für die Werkstatt und für das Autohaus ist auf LWA = 77 dB(A) zu begrenzen,
   - die Schallleistung für die zu installierende Klimaanlage auf dem Dach des Autohauses ist auf LWA = 75 dB(A) zu begrenzen.

   Weitere Angaben zum Immissionsschutz sind der Schalltechnischen Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5538, ADU Cologne, Köln, August 2007 zu entnehmen.

2. Hinweise und Empfehlungen zur Versickerung von Niederschlagsabflüssen, zur Herstellung des Dammes (Parkplätze östlich des Gebäudes) und zur Gründung des Gebäudes sind dem Bodengutachten für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5538, Geologisches Büro Slach, Wipperfürth, Juli 2007 zu entnehmen.

3. Die Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst zur Verfügung stehenden Luftbilder hat im Plangebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben. Eine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln kann gleichwohl nicht gewährt werden. Bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten, o.ä.) wird eine Tiefendetektion empfohlen.

4. Das Plangebiet ist erheblich durch Verkehrslärm von der Friedrich-Ebert-Straße vorbelastet.

5. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath (Tel: 02206-9030-0, Fax: 02206-9030-22) 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.