



Gesetzliche Grundlagen in der jeweils zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung:

BauGB Baugesetzbuch
BauNVO BauNutzungsverordnung
PlanZV Planzeichenverordnung
BauO NW Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung)

Plangrundlage:
 (c) Gebietsdaten, Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation
 Lagebezugssystem: ETRS89 / UTM
 Meridiantreffensystem: UTM-Zone 32
 Höhenart: Normalhöhe
 Höhenbezugsfläche: Normalhöhennull-Fläche, DHHN2016, Höhenstatus 170
 Benennung der Höhen: Höhen über Normalhöhennull (NHN-Höhen)

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 (2) der PlanZV. Die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.
 Stand:
 Die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege, Plätze sowie die Geländehöhen wurden durch Ortsvergleich visuell überprüft bzw. durch örtliches Aufmaß ermittelt/aktualisiert.
 Die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bestätigt.

Dipl.-Ing. Johannes Stangier, Hochstr. 12, 59425 Unna
 Unna, den

H+B Stadtplanung
 Kunibertsloster 7-9
 50668 Köln
 Tel.: 0221/9526833
 Fax: 0221/93994132

Köln, den 17.08.2022

Bergisch Gladbach, den
 Der Bürgermeister
 I. A.

D. Beele, Stadtplaner AKNW

Der Planungsausschuss hat die Aufstellung dieses Planes am beschlossen.

Bergisch Gladbach, den
 Der Bürgermeister
 I. A.

Stellvertretende (r)
 Ausschussvorsitzende (r)
 Städtischer Baurat

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB örtlich bekannt gemacht worden.

Bergisch Gladbach, den
 Der Bürgermeister
 I. A.

Städtischer Baurat

Die öffentliche Auslegung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis stattgefunden.
 Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach, den
 Der Bürgermeister
 I. A.

Die Öffentlichkeit ist über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 (1) BauGB durch Aushang in der Zeit vom bis sowie durch Bürgerversammlung am 20.08.2022, 19.00 Uhr, sowie durch den stellvertret. Bürgermeister am 20.08.2022, 19.00 Uhr, unterrichtet worden.

Bergisch Gladbach, den
 Der Bürgermeister
 I. A.

Städtischer Baurat

Dieser Plan ist gem. § 10 (1) BauGB vom Rat am als Satzung beschlossen worden.

Bergisch Gladbach, den
 Der Bürgermeister
 I. A.

LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 BauGB
 - VB Vorhabenbezogenes Baugebiet "KFZ-Werkstatt und Büros"
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO
 - 0,85 Grundflächenzahl (GRZ), hier 0,85
 - ⊕ 211,5 m Geplante Geländeöhe als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen, hier 211,5 m ü. NHN
 - OK 7,0 m Max. Höhenlage der Gebäudeoberkante über Bezugspunkt
- Bauweise Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
 - a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
- Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
 - ⊕ Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - Private Grünfläche
- Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO
 - St. Fläche für Stellplätze
 - St. Fläche für ein Garagengebäude mit zwei Garageschossen und Stellplätzen auf dem Obergeschoss
- Gründonnerische Maßnahmen § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB
 - ⊕ Anpflanzen von Bäumen
 - ⊕ Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Gebäudehöhe
 - LDV > 70 dB(A) Kennzeichnung der maßgeblichen Lärmpegelbereiche (LDV > 35 dB(A) nach DIN 4109)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
 - Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB
 - Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen
 - Mast Hochspannungsleitung mit Schutzzone
 - Landschaftsschutzgebiet
 - Bestandsdarstellungen/ Kartengrundlage
 - Gebäudebestand
 - Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksnummern
 - Böschung
 - Geländehöhen
 - Lärmschutzwand

A Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Vorhabenbezogenes Baugebiet (VB) „KFZ-Werkstatt und Büros“ (§ 12 Abs. 3 BauGB)**
 Zulässig sind folgende Anlagen und Nutzungen:
 - KFZ-Reparaturwerkstatt
 - Büro- und Verwaltungsnutzungen
 - Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben
 - Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag (mit der Stadt Bergisch Gladbach) verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)
 2.1. Als unterer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhen der Oberkante Gebäude (OK) gilt die in der Planzeichnung eingetragene Bezugshöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
 2.2. Die Höhen der Oberkante der Gebäude (OK) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind am obersten Abschluss der Attika (Flachdach) zu messen (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
 2.3. Die Höhe der Oberkanten des Garagengebäudes (OK) ist an der Fahrbahndecke der obersten Stellplatzfläche zu messen (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
 2.4. Die Höhen der Oberkante der innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichteten Gebäude (OK) dürfen durch folgende Anlagen überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO):
 - technische Anlagen, wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Antennen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie um bis zu 2,0 m
 - Treppenhäuser und Aufzugsvorrichtungen um bis zu 2,0 m
 - Absturzicherungen, wie Geländer oder Brüstungen um bis zu 1,0 m
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 In der abweichenden Bauweise „a“ sind Gebäude mit einer Länge von bis zu 55 m zulässig. Die Gebäude sind dabei mit allseitigem Grenzabstand zu errichten (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
 - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten (wie Dachüberstände, Pfeiler, Wandvorlagen, Stützwände, Rettungsbalkone und -treppenhäuser, Sonnenschutzvorrichtungen) um bis zu 1,5 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
 - Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 5.1. Stellplätze und Garagen sind außerhalb der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen sowie der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
 5.2. Auf der Fläche für Garagen und Stellplätze „Ga2/St“ ist ein Garagengebäude mit bis zu zwei Garageschossen zulässig. Oberhalb des zweiten Garageschosses ist eine Fläche für Stellplätze zulässig (§ 12 Abs. 4 BauNVO).
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 6.1. **Passiver Schallschutz / Schalldämmmaß der Außenbauteile**
 - Innhalb 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 schalldämmenden Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.
 - Innhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit LPB V gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß (R_{w, res}) für den Lärmpegelbereich V 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 45 dB und für Büroräume und Ähnliches mindestens 40 dB betragen. Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schalldämmenden Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.
 - Innhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit LPB VI gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß (R_{w, res}) für den Lärmpegelbereich VI 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 50 dB und für Büroräume und Ähnliches mindestens 45 dB betragen. Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schalldämmenden Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.
 - Im Einzelfall ist eine Reduzierung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossen zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere maßgebliche Außenlärmpiegel nachgewiesen werden.
- Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 Mindestens 15 % Flächenanteil innerhalb des vorhabenbezogenen Baugebiets sind dauerhaft mit einer Mindestvegetationshöhe von mindestens 20 cm abgedeckt als Zier- oder Nutzpflanzen anzulegen, sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
Anpflanzen eines Gehölzstreifens
 Innhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Gehölzstreifen gemäß den nachfolgend aufgeführten Arten und Mindestqualitäten zu pflanzen und zu pflegen:
 - Sträucharten: Schlehe (Prunus spinosa), Roter Hainrießel (Cornus sanguinea), Hundrose (Rosa canina), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Pflanzqualität: Pflanzverbände zu je 5 – 7 Pflanzen der gleichen Art, Pflanzabstand 1,5 m, min. dreieckige Sträucher, Höhe 120 – 150 cm, ohne Ballen
 - Die Pflanzung soll in versetzten Reihen erfolgen, so dass eine mindestens vierreihige Heckenpflanzung entsteht. Abgängige Gehölze sind in gleicher Sträucherart zu ersetzen. Die Heckreife ist extensiv zu pflegen.**Anpflanzen von Bäumen**
 Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind gemäß den nachfolgend aufgeführten Arten und Mindestqualitäten umzusetzen:
 - Baumart: Sauleiche (Quercus robur)
 - Pflanzqualität: Stammumfang 20 – 25 cm, Gesamthöhe 400 – 500 cm, mit Drahtballen
 Die Pflanzstandorte der Bäume können um bis zu 2,0 m von den zeichnerischen Festsetzungen abweichen. Abgängige Bäume sind in gleicher Baumart und Größe zu ersetzen.

- Fassadenbegrenzung**
 An der Ostseite des Garagengebäudes ist eine Fassadenbegrenzung gemäß den nachfolgend aufgeführten Arten und Mindestqualitäten vorzunehmen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:
- Pflanzart: Blauregen, Wilder Wein oder Winterarte Clematis (Waldrebe)
 - Pflanzqualität: ca. 2 Pflanzen je Meter, Höhe 100 – 130 cm
 - Rankhilfen sind im Rahmen der Baumaßnahme zu errichten.
 - Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.
- Dachbegrenzung**
 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° von Neubauten mit einer Dachfläche von > 100 m² (mit Ausnahme von Garagengebäuden/ Parkpavillonen, bei denen das Dach als Stellplatzfläche genutzt wird) sind auf mindestens 60 % der Grundfläche extensiv zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine mindestens 15 cm starke Magersubstratschicht herzustellen, die einen Abflussbeiwert < 0,35 erzielt. Die Begrünung der Flachdächer hat unter Verwendung von Sedum-Arten (Sedum-Sprossensassa) und mindestens 20 % Flächenanteil an heimischen Wildkräutern (Topflansen-Pflanzung) zu erfolgen.
- Örtliche Bauvorschriften als Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 99 BauO NW)**
Werbeanlagen
 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, Werbepylonen, Informationsbänne etc.) dürfen nur bis zu einer Gesamthöhe von 14,5 m über der in der Planzeichnung eingetragenen Bezugshöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) errichtet werden. Sie sind ferner nur in einem Abstand von mindestens 25 m zur Grenze des Plangebiets an der Friedrich-Ebert-Straße, sowie in einem Abstand von höchstens 3 m zur Grenze des Plangebiets an der Straße Meisheide zulässig.
 Beim Einsatz von Leuchtwerbbeanlagen ist durch geeignete Anordnung bzw. Abschirmung sicherzustellen, dass die Werbeanlagen nachts nicht aus östlicher Richtung wahrgenommen werden können.
 Blink- und Wechsellichtanlagen sowie Laserlichtanlagen sind nicht zulässig.
Dachform
 Es sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Neubauten und Nebenanlagen sowie untergeordnete Gebäudeteile.
Einfriedigungen
 Grundstückseinfriedigungen sind nur als Draht- oder Stabgitterzäune ohne Sichtschutzbeplankungen, als standortgerechte Laubhecken sowie als Kombination der vorgenannten Einfriedigungsarten zulässig. Zäune dürfen eine Höhe von 2,0 m über der Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Absatz 4 BauO NRW nicht überschreiten. Eine größere Höhe kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern nachbarrechtliche Belange und Belange des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegenstehen.
 - Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
 - Hochspannungsfreileitung**
 Innhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verläuft die 110-kV-Hochspannungsfreileitung Köln/Mülheim - Unterschbach der RWE Deutschland AG. Zudem liegt ein dazugehöriger Strommast innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
 Innhalb eines beidseitig entlang der Leitung jeweils 18,5 m breiten Schutzstreifens dürfen Gebäude eine Höhe von 7,0 m über der Erdoberkante nicht überschreiten. Das direkte Umfeld des Mastes ist in einem Umkreis von 15,0 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.
 - Landschaftsschutzgebiet**
 Der südliche Teil des Plangebiets liegt im Landschaftsschutzgebiet „Bergische Hochfläche (2-3)“. Die Schutzausweisung erfolgt zur Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft als ökologischer Ausgleichsraum, als ländlicher Erlebnisraum sowie für die Land- und Forstwirtschaft.
 - Hinweise**
 - Erdbebengefährdung**
 Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt nach DIN 4149 im Bereich der Erdbebenzone 0 der Untergrundklasse R (R = felsartig). Es wird auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeurteilung hingewiesen.
 Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieser Regelwerk ist jedoch noch nicht bauaufsichtlich eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, können jedoch als Stand der Technik angesehen und sollten entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.
 Innhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorie III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.
 - Bergbau**
 Das Plangebiet befindet sich über dem auf Blei-, Kupfer-, Zink- und Eisenerz vererbten Bergwerkfeld „Consolidierte Weisse 1“ sowie über dem auf Blei-, Kupfer- und Eisenerz vererbten Bergwerkfeld „Julien“. Eigentümerin dieser Bergwerkfelder ist die Umicore Mining Heritage GmbH & Co. KG, Rodenbacher Chaussee 4 in 63457 Hanau. Diese weist auf folgendes hin: Es soll beachtet werden, dass aufgrund der langen Bergbautradition in dieser Region die Möglichkeit einer (z.B. in Grubenplänen nicht eingezeichneten oder von Dritten illegal betriebenen) bergbaulichen Tätigkeit, nie mit völliger Gewissheit ausgeschlossen werden kann. Insbesondere finden sich auf den vorliegenden Unterlagen Anzeichen für ehemalige bergbauliche Tätigkeiten im Abstand von mehreren 10er Metern vom Planungsbereich. Dies kann zu ungelagertem Haldenmaterial und einer gestörten Abfolge der natürlichen Boden-/Gesteinsschichten führen. Es wird daher auf die generelle Notwendigkeit hingewiesen, diesem Umstand während der vorbereitenden Baugrunduntersuchungen entsprechend Rechnung zu tragen.
 - Kampfmittel**
 Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) weist darauf hin, dass Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln liefern. Daher ist eine Überprüfung auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Daher sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen, sofern Kampfmittel gefunden werden. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. ist das Merkblatt für Baugrundergriffe“ auf der Internetseite des KBD zu beachten.
 - Bodenedumpflage**
 Bei Bodenergriffen können Bodenentkärter (kult.- und/ oder naturschutzrechtliche Bodenfund, d.h. Mauer, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbung in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckungen von Bodenentkärtern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/ oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichenl, An der B-493, 51451 Overath, Tel.: 02206/80039, Fax: 02206/80517 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsorte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalrechtsschutzgesetz NRW). Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt, die nach dem Denkmalrechtsschutzgesetz NRW erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der Bodendenkmäler zu treffen.

- Entwässerung des Schmutz- sowie des Niederschlagswassers**
 Das durch die geplanten Gewerbenutzungen anfallende Schmutzwasser kann über eine Pumpstation mit einer Fördermenge von 10 l/s in den öffentlichen Kanal in der Straße „Im Finkenschlag“ eingeleitet werden.
 Es ist vorgesehen, das im Bereich der Böschung entlang der Friedrich-Ebert-Straße sowie auf den Dachflächen der Neubebauung anfallende Niederschlagswasser über eine Mulde sowie einen Regenwasserkanal in einem zentralen, ca. 480 m² großen Teich innerhalb der südlichen Grundfläche zu leiten. Das Niederschlagswasser wird in diesem naturnah gestalteten Teich gesammelt und bereits teilweise versickert werden. Das Oberflächenwasser des Garagengebäudes wird über Fallrohre in eine Mulde östlich des Garagengebäudes geleitet. Das im Teich und der Mulde entlang des Garagengebäudes gesammelte Niederschlagswasser wird jeweils mittels natürlicher Überläufe in eine ausreichend große Muldenrigole, welche am tiefsten Punkt des Geländes, südöstlich des Garagengebäudes geplant ist, geleitet und dort versickert.
- Bei der Bemessung der Versickerungsanlagen wurde ein 100-jähriges Starkregenereignis berücksichtigt, so dass auch die bei Starkregenereignissen anfallenden Niederschlagsmengen schädlich im Plangebiet zurückgehalten werden können und eine Überflutung angrenzender Grundstücke verhindert wird. Die Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers erfüllt die Forderung des § 44 des Landeswassergesetzes NW (LWG), wonach das Niederschlagswasser von neu erschlossenen Gebieten zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Oberflächenwasser einzuleiten ist.**
- Artenschutz**
Gebölzordnung
 Die Rodung von Gehölzen ist gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) grundsätzlich in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten. Gehölzrodungen sind generell auf ein notwendiges Maß zu beschränken.
Beleuchtung
 Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Beleuchtungsanlagen gemäß der Lichtrichtlinie NRW nachzuweisen.
 Eine Beleuchtung der Baustelle und auch der Betriebsstätte als Ganzes zwischen 22 und 6 Uhr ist zu unterlassen. Die Beleuchtung ist auf das Mindestmaß zu reduzieren. Es sind insektenfressende Lampen zu verwenden, die nicht nach oben strahlen. Dabei ist die Abstrahlungsgeometrie (asymmetrisch tief) und die Lichtfarbe (korrelierte Farbtemperatur (CCT) von maximal 2700 Kelvin, bestenfalls von maximal 2400 Kelvin) entscheidend. Folgende Leuchtmittel sind empfehlenswert: Natriumdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen mit Betriebsleistungsregulierung und LED mit möglichst geringem Blaulichtanteil, wie beispielsweise schmalbandige Amber oder PC Amber LED (Schroer et al. 2019, Voigt et al. 2019). Es gilt das Prinzip „so viel wie nötig, so wenig wie möglich“. Die Beleuchtung einschl. beleuchteter Werbeanlagen ist vorab mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.
Glasfassaden
 Um Vogelschlag zu vermeiden, ist auf stark transparente und reflektierende Glasfronten zu verzichten. Fensterfronten ab 4 m² müssen mit hochwirksamen Markierungen (Streifen- oder Punktraster) versehen werden oder es muss halbttransparentes Glas (Milchglas) verwendet werden.
- Bodenschutz**
 Folgende Maßnahmen zum gefugeschonenden Umgang mit dem Boden sind im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen:
 - Die Verdichtung des Bodens ist auf ein notwendiges Maß zu beschränken.
 - Der Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB ist zu berücksichtigen.
 - Im Bereich der nicht zu überbauenden Flächen ist der Boden in möglichst großem Umfang in naturnahem Zustand zu belassen (kein Abtrag, kein Befahren).
 - Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß DIN 19639 getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunterliegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern.
 - Ordnungsgemäße Zwischenlagerung von Oberboden während der Bauzeit. Lagerung im Baufeld bzw. auf der Fläche des zukünftigen Teichs.
 Alle gesetzlichen Vorschriften im BBodSchG, BBodSchV, LBodSchG und BauGB sowie die einschlägigen Regeln der Technik zum Schutz des Bodens (z.B. DIN 19731, DIN 18915, DIN 18501) sind zu berücksichtigen. § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV) sind während und nach den Bauarbeiten einzuhalten.
- Wasserschutz**
 Wassergefährdende Stoffe sind während der Bau- und Betriebsphase zum Schutz von Boden und Grundwasser, insbesondere in den unversiegelten Bereichen, ordnungsgemäß zu lagern.
- 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 Urkundensatz zur Einsichtnahme bereit.

STADT BERGISCH GLADBACH

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5540 - Meisheide II - Blatt 1
 Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe Blatt 2)

Maßstab 1 : 500 Stand: Offenlage

Übersichtsplan M.: 1: 5000 (C) Land NRW (2022)