

Hinweis: Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48.3a gelten die Textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes unverändert fort.

A.) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1 Mischgebiete (MI 1, MI 2, MI 2a) gem. § 6 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO

(1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(2) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.2 Mischgebiete (MI 3) gem. § 6 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO

(1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(2) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Wohngebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

2.1 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 u. § 18 BauNVO i.V.m. § 9 (3) BauGB

In der Planzeichnung ist die zulässige Fristhöhe als Mindest- und Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (ü NHN) festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Kamine, Schornsteine etc. ist zulässig.

Abweichungen der Trauf- und Firsthöhen bei aneinander gebauten Häusern sind nicht zulässig.

Definitionen:

Firsthöhe: Der obere Bezugspunkt (First) ist der höchste äußere Scheitelpunkt der Dachhaut. Bei Flachdächern gilt als oberer Bezugspunkt die Oberkante des Gebäudes.

Traufhöhe: Als Traufhöhe wird die Schnittlinie der Außenflächen von aufgehender Außenwand und Dachhaut im Sinne des § 6 (4) BauO NRW definiert.

2.2 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ausnahmsweise zulässig, wenn der durch die Überschreitung zusätzlich verursachte Eingriff in Natur und Landschaft durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen auf dem eigenen Grundstück oder ggf. auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs ausgeglichen werden. Ein diesbezüglich mit der zuständigen Fachdienststelle der Stadt abgestimmter Nachweis - einschließlich einer vertraglichen Absicherung über Anlage, Pflege und dauerhafte Erhaltung der Ausgleichsmaßnahme - ist im Zeitpunkt des Bauantragsverfahrens bei der Bauaufsichtsbehörde zu erbringen.

3. GARAGEN, OFFENE UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 ABS. 6 BAUNVO

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb überbaubarer Flächen und in den Abstandsflächen gem. Landesrecht zulässig.

Sonstige Stellplätze sind uneingeschränkt zulässig.

Innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes im MI 1 sind Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Stellplätze unzulässig.

4. NEBENANLAGEN GEM. § 14 BAUNVO UND § 23 (5) BAUNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes im MI 1 sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, unzulässig.

5. GRÜNFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Innerhalb aller öffentlichen Grünflächen sind Fußwege (auch Fußgängerbrücken) und Wartungswege zulässig.

Innerhalb der Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage sind darüber hinaus untergeordnete bauliche Anlagen (wie z.B. Gabionen, Bänke) und Spielgeräte zulässig.

Innerhalb der im gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet liegenden öffentlichen Grünflächen Zweckbestimmung Parkanlage richtet sich die Zulässigkeit der Neuanlage von Wegen und baulichen Anlagen nach den wasserrechtlichen Bestimmungen.

6. FESTSETZUNGEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 (1) NR. 20 BAUGB

Bauzeitenregelung/Ergänzungsuntersuchungen vor Baubeginn

Gehölze sind grundsätzlich nur außerhalb der Brutzeit, also nicht zwischen dem 01. März und 30. September eines Jahres zu entfernen.

Vor der Beseitigung von Gebäuden oder älteren Gehölzen ist ein Fledermaus-Check vorzunehmen. Da Gehölze nur im Winterhalbjahr entnommen werden dürfen, muss der Check in der Aktivitätsphase davor (Ende März bis Ende September) durchgeführt werden. Die Ergänzungsuntersuchungen sind rechtzeitig zu konzipieren und der Unteren Landschaftsbehörde anzuzeigen.

7. ANPFLANZEN UND ERHALT VON BAUMEN, STRAUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25A UND B BAUGB

Alleebepflanzung entlang des Radweges

Beiderseitig des Fuß- und Radweges ist in einem Abstand von 10 Metern, jeweils seitenweise um 5 Meter versetzt eine Baumreihe zu pflanzen. Insgesamt ergibt sich die Pflanzung von 53 Einzelbäumen. Aufgrund der örtlichen Situation sind kleinkronige oder säulenartige Sorten zu verwenden und zwar aus folgender Pflanzliste:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feld-Ahorn	Acer campestre
Kleinkronige Winter-Linde	Tilia cordata 'Rancho'
Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus „Frans Fontaine“

Pflanzqualität: Stammumfang 16 – 18 cm, zu sichern mit Dreibock und Kokosstrick

Pflanzstreifen entlang des Radweges

Innerhalb der 1, 5 Meter breiten Fläche zum Anpflanzen (Pflanzstreifen entlang des Radweges im MI3) ist mittig eine einreihige Pflanzung mit einheimischen Sträuchern zu gleichen Teilen aus folgender Pflanzliste zu pflanzen:

Weißdorn	Crataegus monogyna
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Eunonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Wildrose	Rosa canina
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzqualität: 2-3 x verpflanzt, 80-100 cm, ohne Ballen.

Stellplatzbegrünung

Auf Stellplatzanlagen ist je angefangene 6 Stellplätze ein Laubbaumhochstamm gem. nachfolgender Liste zu pflanzen.

Pflanzliste:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feld-Ahorn	Acer campestre
Mehlbeere	Sorbus aria
Kleinkronige Winter-Linde	Tilia cordata 'Rancho'
Baum-Hasel	Corylus colurna

Pflanzqualität: Stammumfang: 16 – 18 cm, zu sichern mit Dreibock und Kokosstrick

8. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN GEM. § 9 (1) NR 24 BAUGB

8.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche)

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II bis V sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für die jeweiligen Lärmpegelbereiche gemäß Tabelle 8 bis 10, DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Ausgabe November 1989 (Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e. V.) einzuhalten.

Anhand dieser Lärmpegelbereiche (LPB) können dann im konkreten Einzelfall (im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren) aus den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile abgeleitet werden. Unter Kenntnis der genauen Raumkonfiguration (Raumart, Raumgröße, verwendete Baukonstruktion) des jeweiligen Bauvorhabens ergibt sich weitergehend das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß für die einzelnen Teilflächen der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach, usw.).

Tabelle 8: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen
(erf. $R'_{w, res.}$ = resultierende Schalldämmung vorliegender Bezugsflächen)

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. $R'_{w, res.}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	²⁾	50	45
7	VII	> 80	²⁾	²⁾	50

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 9: Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W+F)} / S_G$

Spalte/ Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+ 5	+ 4	+ 3	+ 2	+ 1	0	- 1	- 2	- 3

$S_{(W+F)}$: Gesamtläche des Außenbauteiles eines Aufenthaltsraumes in m², bezogen auf Wand + Fenster
 S_G : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m².

Hinweise:

Die v. g. Anforderungen gelten auch für Decken und Dächer nach außen. Vorgenannte Schalldämmmaße in Abhängigkeit vom Außenlärm gelten grundsätzlich nur für schutzbedürftige Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind.

Hinweise zur Lüftung:

Die baulichen Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Verkehrslärm sind nur dann voll wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Ein ausreichender Luftwechsel kann während der Tageszeit über die sog. "Stoßbelüftung" oder "indirekte Belüftung" über Nachbarräume sichergestellt werden.

Während der Nachtzeit sind diese Lüftungsarten nicht praktikabel, so dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) für Schlafräume die Anordnung von Permantlüfter oder Wandlüfter empfohlen wird.

Durch eine Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Runderlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.90 die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen einwirkenden Außenlärm nachzuweisen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen hat nach DIN 4109 zu erfolgen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

9. REGELUNGEN ZUR ABWASSERBESEITIGUNG GEM. § 9 (1) NR. 14 BAUGB UND § 9 (4) BAUGB I.V.M. § 51A LWG (2) NRW

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem (Schmutzwasser- und Regenwasserkanal).

Von befestigten Flächen sowie Dachflächen abfließendes Niederschlags- und damit zusammen abfließendes Oberflächenwasser muss vor Ableitung in den Regenwasserkanal der Vorgabe „schwach belastet (gering verschmutzt)“ gem. dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ vom 26.05.2004 entsprechen.

Stark belastetes Niederschlagswasser im Sinne des o. g. Erlasses ist auf den Baugrundstücken so vor zu behandeln, dass es als schwach belastetes Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal abgeleitet werden kann.

B.) GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

10. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN GEM. § 86 LANDESBBAUORDNUNG NRW IN VERBINDUNG MIT § 9 ABS. 4 BAUGB

10.1 Werbeanlagen

10.1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung (bedeutet innerhalb des jeweiligen Grundstückes) zulässig.

10.1.2 Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht sind nicht zulässig.

10.2 Fassadengestaltung

10.2.1 Bitumenpappe und spiegelnde Materialien (auch Beschichtungen) sind nicht zulässig. Fassaden dürfen nicht in Signalfarben ausgeführt werden.

10.2.2 Werbeanlagen sind an der Fassade bis zu einer Größe von maximal 2 qm zulässig.

C.) KENNZEICHNUNGEN GEM. § 9 ABS. 5 NR. 3 BAUGB:

Altlastenverdachtsfläche:

Für den gekennzeichneten Bereich liegt ein Altlastenverdacht vor (Fläche 371 „Gewerbegebiet-West“ (Bahnhof)).

Für das gesamte Plangebiet sind bei der Nutzung daher folgende Punkte zu berücksichtigen (siehe auch Umweltgeologisches Bodengutachten BP 48.3a „Egener Straße“, Teilfläche A, Geologisches Büro Slach GmbH, Wipperfürth, Oktober / November 2010 und Ergänzung zum Umweltgeologisches Bodengutachten BP 48.3a „Egener Straße“, Teilfläche A, Geologisches Büro Slach GmbH, Wipperfürth, Januar 2011)

- Im Bereich MI 3 (ehemaliger Schrottplatz) ist der belastete Oberboden gemäß den gutachterlichen Vorgaben (Gutachten Büro Slach, siehe oben) auszukoffern und zu entsorgen. Boden- und Aushubarbeiten in diesem Bereich sind durch einen qualifizierten Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren.
- Die Tiefbauarbeiten in den übrigen Bereichen sind fachgutachterlich zu begleiten, Boden- und Aushubarbeiten sind entsprechend zu dokumentieren.
- Schadstoffbelastete Böden können vereinzelt auch im Grundwasserspiegelschwankungsbereich auftreten. Bei Tiefbauarbeiten (z.B. Kanalgraben-aushub) ist in diesem Fall eine schonende Auskoffnung vorzusehen. Dies ist auch bei evtl. notwendigen Grundwasserhaltungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Sofern Grundwasserhaltungsmaßnahmen notwendig werden, sind zusätzliche Reinigungsstufen (Aktivkohle mit entsprechender Analytik der gereinigten Wässer vor der Einleitung) einzukalkulieren. Die Einleitung in die Kanalisation und die Vorflut ist genehmigungspflichtig.
- Verbleiben anthropogene Aufschüttungen im Plangebiet, ist unter Verwendung der bereits vorliegenden Analysen oder von im Zuge der Tiefbauarbeiten noch zu erstellenden Kontrollanalysen die nutzungsbezogene Unbedenklichkeit für den Verbleib der Anschüttungen nachzuweisen. Die Vorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetzes und der Bundes-Bodenschutz-Verordnung sind zu beachten.

Für das gesamte Plangebiet gilt:

- Aushubmaterial ist entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften auf seine Deponierbarkeit zu untersuchen und auf entsprechenden Deponien ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. mit Deklarationsanalytik versehen und unter Beachtung aller Belange des Abfall-, Bodenschutz- und Wasserrechts im Plangebiet wieder einzubringen.

D.) HINWEISE

Kampfmittelbeseitigung:

Auf die Möglichkeit des Vorhandenseins von Blindgängern wird hingewiesen. Mindestens in den Bereichen, in denen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen durchgeführt werden (Ramm- und Großbohrungen), sollten die betroffenen Flächen einer geophysikalischen Untersuchung unterzogen werden.

Vor Baubeginn und vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen) ist eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche bzw. Sicherheitsdetektion empfohlen. Hierzu ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu beteiligen.

Bodendenkmalschutz

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, Tel. 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal u. Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Baugrunduntersuchung

Vor Baubeginn wird den jeweiligen Bauherren empfohlen, eine Baugrunduntersuchung durchzuführen.

DIN 18195

Nach DIN 18195 ist die Art der Wassereinwirkung für nicht unterkellerte Gebäudeteile „aufstauendes Sickerwasser“. Für eventuell geplante unterkellerte Bereiche oder Montagegruben ist von „drückendem Wasser von außen“ auszugehen. Für diese Bauteile ist die Auftriebssicherheit zu berücksichtigen. Für den Bemessungswasserstand ist der Wupperwasserstand für ein 100 jährliches Hochwasser zuzüglich eines Sicherheitsaufschlags zu wählen. Hierfür ist eine Anfrage an den Wupperverband zu richten. Es ist davon auszugehen, dass sich im Untersuchungsgebiet zukünftig auch deutlich höhere Grundwasserspiegel einstellen werden.

Abdichtung erdberührter Bauteile

Die erdberührten, nicht unterkellerten Gebäudeteile sind gem. Abschnitt 9 von DIN 18195-6:2000-8 abzudichten. Erfolgt die Abdichtung gegen aufstauendes Sickerwasser nicht nach DIN, sollte die Richtlinie für die Planung und Ausführung von Abdichtungen mit kunststoffmodifizierten Bitumendickbeschichtungen (KMB) Vertragsbestandteil dieses Gewerkes werden.

Für Gebäudeteile (Keller, Unterfahrten, Montagegruben), die unter dem Einfluss von Grundwasser stehen, wird eine Abdichtung gem. der DAfStb-Richtlinie (WU-Richtlinie, Ausgabe vom November 2003) empfohlen.

Leitungstrassen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Leitungen der BEW (Bergische Energie- und Wasser-GmbH) und sonstiger Leitungsträger, die im Rahmen der Baumaßnahmen zu sichern bzw. entsprechend umzulegen sind.