



- I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**
- Der Geltungsbereich des 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.
- Die DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch noch nicht bauaufsichtlich eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, können jedoch als Stand der Technik angesehen und sollen entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauteile und geotechnische Aspekte“.
- Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebeneinwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, im Sinne der Schutzzeile der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorie III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.
- 2. Bergbau**
- Das Plangebiet befindet sich über dem auf diverse Erze verliehenen Bergwerksfeldern „Consolidierte Weis 1“ und „Julien“. Eigentümern dieser Bergwerksfelder ist die Umirec Mining Heritage GmbH & Co. KG, Rodenbacher Chaussee 4 in 63457 Hanau.
- Diese weist auf folgendes hin: Es soll beachtet werden, dass aufgrund der langen Bergbaugeschichte 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 Plangebiet. Dies kann zu umgelagertem 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.
- 3. 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, Verbauarbeiten, ist das „Merkmalt für Baugrundergriffe“ auf der Internetseite des KBD zu beachten.
- 4. Bodenkampfpflege**
- Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalsschutzes zu erkennen.
- Bei Bodenbewegungen auftretende archaische 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. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- 5. Artenschutz**
- Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Vorschriften des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum Schutz besonders geschützter Arten sind bei Errichtung baulicher Anlagen im Plangebiet mindestens die nachfolgenden Maßnahmen der Nummern 5.1 bis 5.4 durch den Träger des Vorhabens in eigener Verantwortung durchzuführen.
- 5.1 Gehölzrodung**
- 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.
- 5.2 Vermeidung von Vogelschlag**
- 5.2.1 Senkrechte Glasflächen der Gebäudehülle mit einer Fläche von mehr als 4 m² sind mit Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag gemäß den folgenden Hinweisen 5.2.2 bis 5.2.4 auszurüsten.** Dabei werden die Größen von Glasflächen mit einem Abstand von 0,40 m oder weniger zwischen den Kanten zweier Glasflächen addiert. Dies gilt auch für den Abstand nicht coplanarer Glasflächen (Verglasung über Eck). Die Maßgaben gelten auch für geneigte Glasflächen bis zu 30° gegen die Senkrechte.
- 5.2.2 Glasflächen nach Ziffer 5.2.1 sind mit einem kontrastierenden Punkt- oder Linienraster zu versehen.** Der Hellwert (HBW) der kontrastierenden Elemente darf 40/100 nicht überschreiten. Alternativ können opake oder opale Gläser verwendet werden.
- 5.2.3 Punkttraster sind mit Punkten mit 9-0<30 mm und einem Bedeckungsgrad von mindestens 25 % auszuführen.** Bei Punkten 0>30 mm kann der Bedeckungsgrad auf 15 % vermindert werden.
- Horizontale Linien sind mit einer Breite zwischen 3 mm und 5 mm in einem Abstand von maximal 30 mm aufzubringen; Linien mit einer Breite > 5 mm dürfen mit bis zu 50 mm Abstand zueinander angebracht werden. Vertikale Linien müssen eine Breite von mindestens 5 mm bei einem Linienabstand von nicht mehr als 100 mm aufweisen.
- 5.2.4 Nicht einziehbare Anlagen zum Sonnenschutz und Gewebehänge, die die Kriterien nach 5.2.3 für die Wahrnehmbarkeit durch anfliegende Vögel erfüllen, ersetzen eine Markierung der Glasflächen selber.**
- 5.3 Fledermausquartiere**
- Je 500 m² überbauter Fläche ist mindestens ein Fledermauskasten (Spaltenquartier) in einer frei von unten anliegenden Höhe von 4 bis 9 m an der Nord-, Ost- oder Westseite der Gebäude anzubringen. Die Kästen sind zu Paaren oder Gruppen zusammenzufassen.
- 5.4 Außenbeleuchtung**
- 5.4.1** Bei der Beleuchtung des Geländes sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit staubdichter Abdeckung zum Schutz von Insekten zu verwenden. Die Leuchten dürfen nicht über die Horizontale durch die Oberkante der Leuchte hinaus nach oben hin abstrahlen. Die Farbtemperatur von Außenleuchten darf maximal 3.000 Kelvin betragen.
- 5.4.2** Eine gerichtete Abstrahlung von Außenleuchten auf Standorte über die Grenzen des Plangebietes hinaus ist nicht zulässig.
- II Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 BauONNW)**
1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Die im Plan festgesetzte maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Werbeanlagen oder Teile dieser Anlagen nicht überschritten werden.
3. Beim Einsatz von Leuchtwerbearbeiten ist durch geeignete Anordnung bzw. Abschirmung sicherzustellen, dass die Werbeanlagen nachts nicht aus südlicher Richtung wahrgenommen werden können. Blink- und Wechsellichtanlagen sowie Laserlichtanlagen sind nicht zulässig.
4. Einfriedungen sind ausschließlich als Hecken oder als Stabgitterzäune mit einer natürlichen Begrünung durch flächige Vorpflanzung oder Berankung zulässig. Toranlagen sind hiervon ausgenommen.

- Hinweise**
1. Erdbebengefährdung
- Der Geltungsbereich des 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.
- Die DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch noch nicht bauaufsichtlich eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, können jedoch als Stand der Technik angesehen und sollen entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauteile und geotechnische Aspekte“.
- Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebeneinwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, im Sinne der Schutzzeile der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorie III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.
- 2. Bergbau**
- Das Plangebiet befindet sich über dem auf diverse Erze verliehenen Bergwerksfeldern „Consolidierte Weis 1“ und „Julien“. Eigentümern dieser Bergwerksfelder ist die Umirec Mining Heritage GmbH & Co. KG, Rodenbacher Chaussee 4 in 63457 Hanau.
- Diese weist auf folgendes hin: Es soll beachtet werden, dass aufgrund der langen Bergbaugeschichte 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 Plangebiet. Dies kann zu umgelagertem 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.
- 3. 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, Verbauarbeiten, ist das „Merkmalt für Baugrundergriffe“ auf der Internetseite des KBD zu beachten.
- 4. Bodenkampfpflege**
- Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalsschutzes zu erkennen.
- Bei Bodenbewegungen auftretende archaische 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. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- 5. Artenschutz**
- Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Vorschriften des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum Schutz besonders geschützter Arten sind bei Errichtung baulicher Anlagen im Plangebiet mindestens die nachfolgenden Maßnahmen der Nummern 5.1 bis 5.4 durch den Träger des Vorhabens in eigener Verantwortung durchzuführen.
- 5.1 Gehölzrodung**
- 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.
- 5.2 Vermeidung von Vogelschlag**
- 5.2.1 Senkrechte Glasflächen der Gebäudehülle mit einer Fläche von mehr als 4 m² sind mit Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag gemäß den folgenden Hinweisen 5.2.2 bis 5.2.4 auszurüsten.** Dabei werden die Größen von Glasflächen mit einem Abstand von 0,40 m oder weniger zwischen den Kanten zweier Glasflächen addiert. Dies gilt auch für den Abstand nicht coplanarer Glasflächen (Verglasung über Eck). Die Maßgaben gelten auch für geneigte Glasflächen bis zu 30° gegen die Senkrechte.
- 5.2.2 Glasflächen nach Ziffer 5.2.1 sind mit einem kontrastierenden Punkt- oder Linienraster zu versehen.** Der Hellwert (HBW) der kontrastierenden Elemente darf 40/100 nicht überschreiten. Alternativ können opake oder opale Gläser verwendet werden.
- 5.2.3 Punkttraster sind mit Punkten mit 9-0<30 mm und einem Bedeckungsgrad von mindestens 25 % auszuführen.** Bei Punkten 0>30 mm kann der Bedeckungsgrad auf 15 % vermindert werden.
- Horizontale Linien sind mit einer Breite zwischen 3 mm und 5 mm in einem Abstand von maximal 30 mm aufzubringen; Linien mit einer Breite > 5 mm dürfen mit bis zu 50 mm Abstand zueinander angebracht werden. Vertikale Linien müssen eine Breite von mindestens 5 mm bei einem Linienabstand von nicht mehr als 100 mm aufweisen.
- 5.2.4** Nicht einziehbare Anlagen zum Sonnenschutz und Gewebehänge, die die Kriterien nach 5.2.3 für die Wahrnehmbarkeit durch anfliegende Vögel erfüllen, ersetzen eine Markierung der Glasflächen selber.
- 5.3 Fledermausquartiere**
- Je 500 m² überbauter Fläche ist mindestens ein Fledermauskasten (Spaltenquartier) in einer frei von unten anliegenden Höhe von 4 bis 9 m an der Nord-, Ost- oder Westseite der Gebäude anzubringen. Die Kästen sind zu Paaren oder Gruppen zusammenzufassen.
- 5.4 Außenbeleuchtung**
- 5.4.1** Bei der Beleuchtung des Geländes sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit staubdichter Abdeckung zum Schutz von Insekten zu verwenden. Die Leuchten dürfen nicht über die Horizontale durch die Oberkante der Leuchte hinaus nach oben hin abstrahlen. Die Farbtemperatur von Außenleuchten darf maximal 3.000 Kelvin betragen.
- 5.4.2** Eine gerichtete Abstrahlung von Außenleuchten auf Standorte über die Grenzen des Plangebietes hinaus ist nicht zulässig.
- Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag.**
- STADT BERGISCH GLADBACH**
- Bebauungsplan Nr. 5345 "Mobilhof am Technologiepark" M. 1:500**
- Stand: Offenlage

**Gesetzliche Grundlagen in der jeweils zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung:**

BauGB Baugesetzbuch  
BauNVO Baunutzungsverordnung  
PlanZV Planzonenverordnung  
BauONW Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung)

Plangrundlage  
© Geobasisdaten, Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation  
Lagebezugssystem: ETRS89 / UTM  
Merkdatenreferenzsystem: UTM-Zone 32  
Höhenart: Normalhöhe  
Höhenbezugsfläche: Normalhöhen Null-Fläche, DHH-N2016, Höhenstatus 170  
Benennung der Höhen: Höhen über Normalhöhen Null (NNH-Höhen)

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 (2) der PlanZV. Die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.  
Stand: September 2023

Die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege, Plätze sowie die Geländehöhen wurden durch Ortsvergleich visuell überprüft bzw. durch örtliches Aufmaß ermittelt/aktualisiert.  
Stand: September 2023

den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Planungsausschuss hat die Aufstellung dieses Planes am beschlossen.	Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ortsblich bekannt gemacht worden.	Die Öffentlichkeit ist über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 3 (1) BauGB durch Aushang in der Zeit vom bis sowie durch Bürgerversammlung am unterrichtet worden.	Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom beteiligt worden.	Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat am als Satzung beschlossen worden.	Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsblich bekannt gemacht worden.
Bergisch Gladbach, den Der Bürgermeister i.A.:	Bergisch Gladbach, den Der Bürgermeister i.A.:	Bergisch Gladbach, den Der Bürgermeister i.A.:	Bergisch Gladbach, den Der Bürgermeister i.A.:	Bergisch Gladbach, den Der Bürgermeister i.A.:	Bergisch Gladbach, den Der Bürgermeister i.A.:
Stellvertreter (f) Ausschussvorsitzende (f)	Städtischer Baurat	Städtischer Baurat	Städtischer Baurat	Städtischer Baurat	Städtischer Baurat
Entwurf und Anfertigung	Die öffentliche Auslegung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis stattgefunden.	Die erneute öffentliche Auslegung hat gemäß § 4a (3) BauGB in der Zeit vom bis stattgefunden.	Die erneute öffentliche Auslegung wurde am ortsblich bekannt gemacht.	Bergisch Gladbach, den Der Bürgermeister i.A.:	Bergisch Gladbach, den Der Bürgermeister i.A.:
Wachberg, den	Bergisch Gladbach, den Der Bürgermeister	Bergisch Gladbach, den Der Bürgermeister	Bergisch Gladbach, den Der Bürgermeister	Bergisch Gladbach, den Der Bürgermeister	Bergisch Gladbach, den Der Bürgermeister
	Städtischer Baurat	Städtischer Baurat	Städtischer Baurat	Städtischer Baurat	Städtischer Baurat

**Legende**

**Zeichnerische Festsetzungen**

**Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB & § 11 BauNVO**

**SO** Sondergebiet Busbahnhof

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

**0,6** Grundflächenzahl, hier: 0,6

H 204,00 Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in mü.NHN hier: 204,00 m

H 214,00 Maximal zulässige Höhe bauliche Anlagen mit einer Grundfläche bis zu 20 m² in mü.NHN hier: 214,00 m

Maximal zulässige Höhe bauliche Anlagen als Ebene zwischen unterer Baugrenze in mü.NHN hier: 192,00 m und oberem Bezugspunkt in mü.NHN hier: 202,50 m

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze festgesetzte Geländehöhe in m ü.NHN, hier: 192,00 m

**Verkehrsfächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

Öffentliche Verkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

Kerkergrün, Böschungsflächen

**Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

Lärmgebiete (Nachtschicht) nach DIN 4109 zu textlicher Festsetzung 5 hier: LPB VI

**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Erhalt § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB**

Fläche zur Anpflanzung gemäß textlicher Festsetzung 6.2  
Fläche zur Anpflanzung gemäß textlicher Festsetzung 6.3  
Fläche zur Anpflanzung gemäß textlicher Festsetzung 6.4

**Sonstige Planzeichen**

Grenze unterschiedlicher Nutzungen  
hier: Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung

**Nachrichtliche Übernahmen § 9 (6) und (6a) BauGB**

Trinkwasserschutzgebiet, Zone IIIB  
Landschaftsschutzgebiet, hier 4909-0010  
Anbaubeschränkungszone 100 m der BAB A4

**Geltungsbereich des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB**

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Punkte zur geometrischen Festlegung der Grenze  
Rechts  
Hoch

P1	32372375,847	5646733,465
P2	32372474,533	5646706,649
P3	32372515,807	5646835,300
P4	32372538,107	5646886,014
P5	32372473,742	5646686,014
P6	32372372,257	5646683,323

**Darstellungen ohne eigenen Festsetzungsinhalt**

Flurstückgrenze  
415 Flurstücknummer  
196,80 Geländehöhe Bestand  
rechter Winkel  
gerade Verlängerung  
Abstand zwischen zwei Punkten, Strecke  
5,00 Parallella

