



<p><b>Gesetzliche Grundlagen in der jeweils zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung:</b></p> <p>BauGB Baugesetzbuch BauNVO Bauordnungsverordnung PlanZV Planzeichenverordnung BauO NW Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung)</p> <p>Plangrundlage: © Geobasisdaten, 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)</p> <p>Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 (2) der PlanZV. Die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Stand: September 2022</p> <p>Die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege, Plätze sowie die Geländehöhen wurden durch Ortsvergleich visuell überprüft bzw. durch örtliches Aufmaß ermittelt/aktualisiert. Stand: Juni 2022</p> <p>Bergisch Gladbach, den Der Bürgermeister Fachbereich 6-62 Geoservice i. A. Stadtobermessungsamt</p>	<p>Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss hat die Aufstellung dieses Planes am</p> <p>Bergisch Gladbach, den Der Bürgermeister i. A.</p> <p>Stellvertretende (r) Ausschussvorsitzende (r)</p> <p>Bergisch Gladbach, den Der Bürgermeister i. A.</p>	<p>Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am</p> <p>Bergisch Gladbach, den Der Bürgermeister i. A.</p> <p>Städtischer Baurat</p>	<p>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 unterrichtet worden.</p> <p>Bergisch Gladbach, den Der Bürgermeister i. A.</p> <p>Städtischer Baurat</p>	<p>Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom beteiligt worden.</p> <p>Bergisch Gladbach, den Der Bürgermeister i. A.</p> <p>Städtischer Baurat</p>	<p>Die Erneuerung der öffentlichen Auslegung hat gem. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom bis stattgefunden.</p> <p>Die erneuerte öffentliche Auslegung wurde am ortsbekannt gemacht.</p> <p>Bergisch Gladbach, den Der Bürgermeister i. A.</p> <p>Städtischer Baurat</p>	<p>Dieser Plan ist gem. § 10 (1) BauGB vom Rat am als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Bergisch Gladbach, den Der Bürgermeister i. A.</p> <p>Städtischer Baurat</p>	<p>Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB am ortsbekannt gemacht worden.</p> <p>Die Bekanntmachung wurde am vom - absterblich: Bürgermeister unterzeichnet.</p> <p>Bergisch Gladbach, den Der Bürgermeister i. A.</p> <p>Städtischer Baurat</p>
---	---	--	---	--	--	---	--

<p><b>Legende:</b></p> <p><b>Zeichnerische Festsetzungen</b></p> <p><b>SO</b> Sonderegebiet</p> <p>GRZ 0,7 Grundflächenzahl, hier 0,7</p> <p>OK 210,0 m Oberkante Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull, hier 210,0 m</p> <p>a abweichende Bauweise</p> <p>Baugrenze</p> <p>LPB IV Kennzeichnung der maßgeblichen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, hier LPB IV</p> <p><b>Sektor A</b> Richtungssektor, hier Sektor A</p> <p>- - - - Abgrenzung zwischen Sektor A und B</p> <p>● ● ● ● Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes</p> <p>● ● ● ● Abgrenzung des Maßes (OK) der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes</p> <p>L<sub>EX</sub> 45/38 dB(A) Emissionskontingente (L<sub>EX</sub>) (tags / nachts) in dB (A), hier L<sub>EX</sub> 45/38 dB (A) im Tageszeitraum und 38 dB (A) im Nachtzeitraum</p> <p><b>▭</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</p>	
--	--

**Textliche Festsetzungen**

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1.1 Art der baulichen Nutzung – Sonstiges Sonderegebiet „Biotechnologieunternehmen“**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 11 BauNVO

**1.1.1 Zweckbestimmung**  
Die Sonderegebiete SO 1 und SO 2 mit der Zweckbestimmung „Biotechnologieunternehmen“ dienen der Unterbringung von Biotechnologieunternehmen sowie betriebsergänzenden Anlagen und Nutzungen.

Zulässig sind folgende Anlagen und Nutzungen, sofern sie die untenstehenden Festsetzungen zur Emissionskontingenterung einhalten:

- Labore
- Büros
- Konferenzräume
- Sozialräume
- Sanitäreinrichtungen
- Betriebskantine
- Betriebskindertagesstätte
- Betriebssportliche Einrichtungen

**1.1.2 Emissionskontingenterung**  
Es sind nur solche Vorhaben zulässig (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L<sub>EX</sub> nach DIN 45691 „Geräuschkontingenterung“, Ausgabe 12/2006, weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Baugebiet und jeweilige Teilfläche (TF)	Emissionskontingente L <sub>EX</sub> in dB	
	tags	nachts
SO 1	45	38
SO 2	45	35

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Für die Sonderegebiete gelten richtungsabhängig Emissionskontingente, die um Zusatzkontingente von 8 dB tagsüber (6.00 – 22.00 Uhr) und 5 dB nachts (22.00 – 6.00 Uhr) erhöht sind, wenn die Abstrahlung der Emissionen gemäß Richtungssektor A erfolgt. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben erfolgt auch hier nach DIN 45691, Abschnitt 5. In der Planzeichnung sind die Richtungsspektoren „Sektor A“ und „Sektor B“ festgesetzt.

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

**1.2.1 Oberer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Dachhaut (ohne Dachbegrünung) an ihrer jeweils höchstgelegenen Stelle (§ 18 Abs. 1 BauNVO).**

**1.2.2** Gelten für ein Gebäude unterschiedliche Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, so darf als Ausnahme eine gemittelte Höhe für dieses Gebäude zugelassen werden. Diese ist durch rechnerische Interpolation über die durch das Gebäude innerhalb der unterschiedlichen Höhenzonen überbauten Flächenanteile zu ermitteln.

**1.2.3** Die Attika von Flachdächern darf die festgesetzte Höhe um bis zu 1,20 m überschreiten.

**1.2.4** Untergeordnete Gebäudeteile wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen (Lüftung, Antennen, Solaranlagen) etc. können ausnahmsweise die festgesetzten Höhen um maximal 4,0 m überschreiten (§ 18 i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO), sofern die Aufbauten mindestens um das ihrer Höhe oberhalb der Dachhaut entsprechende Maß von der Gebäudekante zurückspringen. Die Gebäudekante liegt am Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Außenwände mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Gebäuden geringer Höhe mit einer mittleren Gebäudehöhe von bis zu 6,0 m über Geländeerbenerkante kann der Abstand zur Gebäudekante ausnahmsweise verringert werden.

Absturzsicherungen wie zum Beispiel Geländer und Brüstungen können ausnahmsweise die festgesetzte Höhe um bis zu 1,20 m überschreiten, sie müssen nicht von der Gebäudekante zurückspringen.

**1.2.5** Die festgesetzte Grundflächenzahl kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten baulichen Anlagen ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, wenn eine entsprechende Unterschreitung an anderer Stelle vertraglich gesichert wird.

Andere als die in Satz 1 geregelten Überschreitungen der Grundflächenzahl können nur gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

**1.3 Bauweise**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

In der abweichenden Bauweise „a“ sind Gebäude mit allseitigem Grenzabstand und einer Länge von höchstens 100 m zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen zur offenen Bauweise auch für die abweichende Bauweise.

**1.4 Überbaubare Grundstücksfläche**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

**1.4.1** Dachüberstände, Putz- und Rettungsbalkone sowie Sonnenschutzvorrichtungen dürfen bis zu 1,50 m über die festgesetzten Baugrenzen vortreten (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

**1.4.2** Haustechnische Einrichtungen sowie sonstige untergeordnete Gebäudeteile wie zum Beispiel Überdachungen und Einhausungen dürfen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 5 % der Grundfläche des jeweiligen Hauptbaukörpers um bis zu 2,50 m über die festgesetzten Baugrenzen vortreten (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

**1.4.3** Außentreppe und Stützwände dürfen um bis zu 2,50 m über die festgesetzten Baugrenzen vortreten (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

**1.5 Stellplätze und Garagen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

**1.5.1** Stellplätze und Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**1.5.2** Innerhalb des Plangebietes sind oberirdische Garagen nicht zulässig.

**1.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

**1.6.1** Innerhalb 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<sub>w,res</sub>) 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 Ähnlichem muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß (R<sub>w,res</sub>) mindestens 40 dB und für Büroräume und Ähnliches mindestens 35 dB betragen. Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schalldämmfähigen Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

**7.** Das Plangebiet ist erheblich durch Verkehrslärm von der Friedrich-Ebert-Straße und der Bundesautobahn A 4 vorbelastet.

**8.** Die Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst zur Verfügung stehenden Luftbilder hat im Umfeld des Plangebietes keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln ergeben. Bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaurbeiten o.ä.) wird eine Tiefensondierung empfohlen.

**9.** Das Plangebiet befindet sich über dem Blende, Blei-, Kupfer- und Eisenverlehenen Bergwerkfeld „Julien“. Eigentümerin des Bergwerkfeldes ist die Umicore Mining Heritage GmbH & Co. KG, Hanau.

**10.** Die Standsicherheit für die geplanten Baumaßnahmen im Bereich des ehemaligen Bergwerks muss durch entsprechende Untersuchungen im Vorfeld einer Bebauung geprüft werden.

**11** Konkrete Hinweise auf die Existenz von archaischen Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor. Es gelten die Meldepflicht und das Veränderungsverbot gem. §§ 15, 16 DSchG NW. Bei Bodenbewegungen auf freitretende 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. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**12.** Zur Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

**13.** Um Vogelschlag zu vermeiden, soll bei der Planung größerer Glasflächen hochwirksames Vogelschutzglas verwendet werden. Nähere Informationen und weitere Maßnahmen gegen Vogelschlag sind auf der Internetseite des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) http://www.vogelglas.info/ verfügbar. Unter anderem ist dort die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ zu finden.

**14.** Die gekennzeichneten Lärmpegelbereiche wurden auf Grundlage der zwischenzeitlich eingeführten Richtlinie zu den Geräuschen aus dem Straßenverkehr RLS-19 und der zur Bestimmung der maßgeblichen Außenlärmpegel zwischenzeitlich eingeführten DIN 4109-2018 berechnet. Dadurch können sich ggf. Unterschiede zu den im Bebauungsplan Nr. 5583 „Bockenber 2“ festgesetzten Lärmpegelbereichen ergeben.

**15.** 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 Urkundensplan zur Einsichtnahme bereit.

**2. Festsetzungen nach Landesrecht: Örtliche Bauvorschriften**  
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

**2.1 Dachformen und Dachneigung**  
Für die Dächer der Hauptbaukörper sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad zulässig.

**2.2 Werbeanlagen**

**2.2.1** Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Betrieb oder Betriebsteil können bis zu zwei Schilder oder Leuchtwerbbeanlagen von bis zu 5 m<sup>2</sup> Fläche je Werbeanlage zugelassen werden. Untergeordnete Hinweiswände wie zum Beispiel Gebäudefronten, Organisationshinweise und Ähnliches sind davon ausgenommen.

**2.2.2** Fahnen, Werbemasten und Laserlichtanlagen sind nicht zulässig.

**Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag.**

**STADT BERGISCH GLADBACH**

**Bebauungsplan Nr. 5584 - Bockenberg 3 -**

**M. 1:500** Stand: Offenlage

