

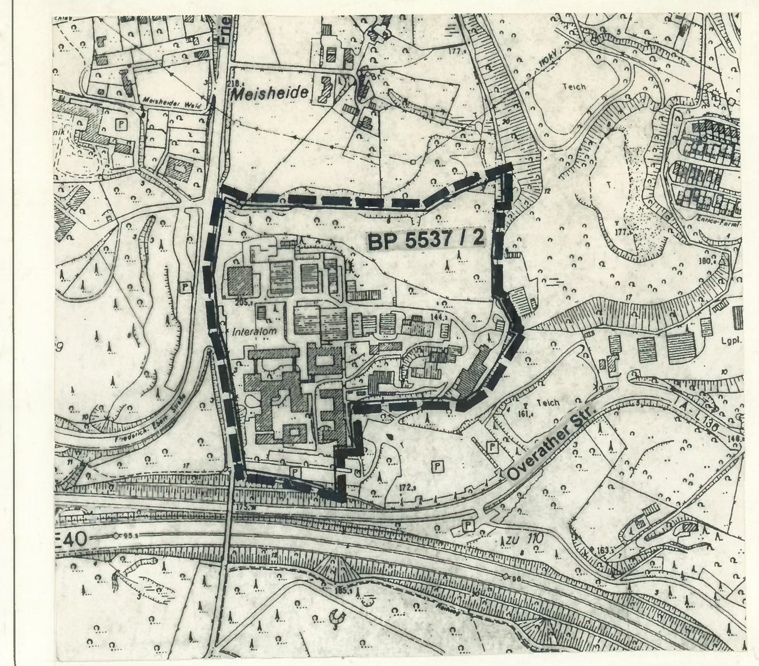
STADT BERGISCH GLADBACH

BP NR. 5537

- TECHNOLOGIE PARK TEIL 2 -

M. = 1 : 500

ÜBERSICHTSPLAN M. = 1 : 5000



Kataster	Planungsrechtliche Festzetzungen		
vorhandene Wohngebäude I,II,III,IV,V... Geschoßzahl vorhanden FD Flachdach PD Pultdach Flurstücksgrenze	**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) GE1 Gewerbegebiet 1 (siehe textliche Festsetzungen) GE2 Gewerbegebiet 2 (siehe textliche Festsetzungen) GE3 Gewerbegebiet 3 (siehe textliche Festsetzungen) GE4 Gewerbegebiet 4 (siehe textliche Festsetzungen) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO) Abgrenzung unterschiedlicher Höhen baulicher Anlagen **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0.8 Max.H=215.0 Max. Höhe baulicher Anlagen über NN, z.B. 215.0 m	**Bauweise, Baulinie, Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Baugrenze **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Private Grünflächen **Wald** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB) Flächen für Wald **Nutzungsregelung zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen u. Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr 25b BauGB)	**Umgrenzung von Schutzgebieten** (§ 9 Abs. 6 BauGB) Umgrenzung von Schutzgebieten (L) Landschaftsschutzgebiet **Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauGB) Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 sind Einzelhandelsbetriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

1.2 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 sind Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.3 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowiefür Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.4 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 sind Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.5 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 sind Anlagen für kirchliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.6 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 sind Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.7 In den Gewerbegebieten GE 2, GE 3 und GE 4 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I - VI der Abstandsliste zum Runderlaß d. Ministeriums f. Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 02.04.1998 -SMBl. NW. 283- und Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

1.8 Im Plangebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen nachstehende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

Gewerbegebiet	IFSP in dB (A) tagsüber (6 - 22 Uhr)	IFSP in dB (A) nachts (22 - 6 Uhr)
GE 1	60	45
GE 2	60	45
GE 3	50	45
GE 4	50	45

Die Anforderung ist erfüllt, wenn der Schalleistungspegel (L_{WA}) der Anlage oder des Betriebes den dem Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schalleistungspegel ($L_{WA,zul}$) nicht überschreitet.

Die Anforderung gilt auch als erfüllt, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche einer Anlage oder eines Betriebes das dem Betriebsgrundstück entsprechende Immissionskontingent oder einen Wert 10 dB unter dem maßgeblichen Immissionswert/Orientierungswert am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich nicht überschreitet.

Das Immissionskontingent (IK) errechnet sich wie folgt :

$$L_{WA,zul.} = IFSP + 10 \lg \frac{F}{F_0}$$

$$IK = L_{WA,zul.} - 10 \lg \frac{s^2}{S_0} - 11$$

mit

F = Fläche des Betriebsgrundstückes in m²

s = Entfernung vom Betriebsgrundstück (Mittelpunkt) zum Einwirkungsbereich (maßgeblicher Immissionsort) in m

F_0 S_0 = 1 m²

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

2.1 Ausnahmen von den Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen

In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 sind Ausnahmen von der Höhenbeschränkung um max. 2,0 m zulässig. Die Ausnahmen gelten für untergeordnete technisch erforderliche Dachaufbauten, deren Errichtung auf dem Gebäude innerhalb der festgesetzten Höhe nicht möglich ist. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die technisch notwendige Höhe zu beschränken (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

3. Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An den der Overather Straße (L 136) und der Friedrich - Ebert - Straße (L 195) zugewandten Außenbauteilen sind zum schutz vor Verkehrslärmimmissionen Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei sind die Anforderungen für den Lärmbereich IV entsprechend der DIN 4109, Ausgabe November 1989, einzuhalten.

4. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

In den gekennzeichneten Bereichen sind Vegetationsbestände (Bäume / Sträucher) gemäß Biotoptypenkartierung der Umwelterheblichkeitsprüfung (September 1996) zu erhalten.

5. Grünfläche

In der mit "a" gekennzeichneten Privaten Grünfläche im westlichen Teil des Plangebietes ist ausnahmsweise eine weitere Zufahrt zum GE Gebiet über eine Breite von max.5 m zulässig. (§ 31 Abs.1 BauGB)

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 Abs. 4 Bau O NW)

Stellplatzbegrünung

Bei der Errichtung von oberirdischen Stellplätzen muß je angefangene sechs Stellplatzeinheiten mindestens ein standortgerechter Baum gepflanzt werden. Zur Pflanzzeit muß der Stamm, gemessen in 1 m Höhe über der Stellplatzoberfläche, mindestens 0,20 m Umfang aufweisen.

HINWEISE

1. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenangaben im Bebauungsplan beziehen sich auf Meter über Normalnull (m ü.NN).

2. Ableitung von Niederschlagswasser

Anfallende Niederschlagswasser werden über die Betriebskanalisation dem Eschbach zugeführt. (Wasserrechtlicher Erlaubnisbescheid vom 04.04.1978 i. d. F. des 3. Änderungsbescheides vom 06.02.1998).

3. Baumschutzsatzung

Für den Baumbestand gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach vom 21.11.1997. Soweit es sich um Wald i.S.d. § 2 Landesforstgesetz NW handelt, gelten die Bestimmungen des Landesforstgesetzes.

Gesetzliche Grundlagen in der jeweils zur Offenlage gültigen Fassung :

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung (1990)
PlanzV90	Planzeichenverordnung
BauONW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
GONW	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
LG	Landschaftsgesetz

Die vorliegende Plangrundlage ist - zum Teil - eine Abzeichnung - eine Vergrösserung - eine automatische Zeichnung - der - digitalen - Katasterflurkarte - in digitaler Form.

Teilweise handelt es sich um eine Vergrösserung der Katasterflurkarte. Die digitale Katasterkarte - im Zuge der Katastererneuerung - durch vereinfachte Teil - Neu - Vermessung - durch Uraufnahme - im Jahre im Massstab 1: entstanden.

Die Plangrundlage enthält ausserdem die Ergebnisse von Ergänzungsmessungen (z.B. Gebäude).

Die vorliegende Plangrundlage wurde - zum Teil - neu kartiert, nach einwandfreien Fortführungs - Vermessungen (Fortf. Erl. Nr. 6, 15) - nach einer Teilneuvermessung und unter Verwendung von Fortführungsmessungen (vereinfachte Neuvermessung) - nach einer Neuvermessung gemäss Ergänzungsbestimmung und Vermessungspunktanweisung.

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Köln, den 11. Januar 2000

(Stempel: Dipl.-Ing. Austerschmidt Öff. best. Vermessungsingenieur)

Der Beschluss des ~~vorhabenbezogenen~~ Bebauungsplanes ist gem. § 10(3) BauGB am 10.06.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bergisch Gladbach, den 21.06.2000
i.A. [Unterschrift]
Der Bürgermeister Die Bürgermeisterin

Dieser Plan ist gem. § 10(1) BauGB vom Rat am 18.05. 2000 als Satzung beschlossen worden.
Bergisch Gladbach, den 25.05.2000
[Unterschrift]
Der Bürgermeister Die Bürgermeisterin

Der Planungsausschuss hat die Aufstellung dieses Planes am 27.01.2000 beschlossen.
Bergisch Gladbach, den 25.05.00
[Unterschrift]
Stellvertretende(r) Ausschussvorsitzende(r)

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2(1) BauGB am 29.01.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bergisch Gladbach, den 04.02.00
[Unterschrift]
Der Bürgermeister Die Bürgermeisterin

~~Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und der darauf verzeichneten Vermerken überein.~~
Dieser Plan ist der Urkundsplan.
Bergisch Gladbach, den
Der Bürgermeister Die Bürgermeisterin

Entwurf und Ausfertigung Stadtplanungsamt Bergisch Gladbach
Bergisch Gladbach, den 25.01.2000
i.V. [Unterschrift]
Der Bürgermeister Die Bürgermeisterin

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Köln, den 11. Januar 2000
(Stempel: Dipl.-Ing. Austerschmidt Öff. best. Vermessungsingenieur)

~~Die Träger der öffentlichen Belange sind gem. § 4(1) BauGB mit Schreiben vom beteiligt worden.
Bergisch Gladbach, den
Der Bürgermeister Die Bürgermeisterin~~

Die öffentliche Auslegung hat gem. § 3(2) BauGB in der Zeit vom 08.02.2000 bis 10.03.2000 stattgefunden.
Die öffentliche Auslegung ist am 29.01.2000 ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den 13.03.00
i.A. [Unterschrift]
Der Bürgermeister Die Bürgermeisterin

~~Die Bürger sind über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3(1) BauGB durch Aushang in der Zeit vom bis durch Bürgerversammlung am unterrichtet worden.
Bergisch Gladbach, den
Der Bürgermeister Die Bürgermeisterin~~