TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Das Gewerbegebiet wird in die Bereiche G 1, GE 2 und GE 3 gegliedert.

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

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

1.3 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.4 In dem Gewerbegebiet GE 1 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I – VII der Abstandsliste zum Runderlaß d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 – SMBL. NW. 283 und Anlagen und Betriebe mit vergleichbaren Emissionsverhalten nicht zulässig.(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

1.5 In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 sind Anlagen und Betriebe, die aufgrund ihrer Emission an luftverunreinigenden Stoffen (einschließlich Geruchsemissionen) in eine der Abstandsklassen I – VI der Abstandsliste zum Runderlaß d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 – SMBL. NW. 283– einzustufen sind und Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

1.6 In dem Gewerbegebiet GE 3 sind ausnahmsweise Anlagen zur Herstellung von Beton, Mörtel oder Straßenbaustoffen unter Verwendung von Zement (Nr. 44 der Abstandsliste zum Runderlaß d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 – SMBL. NW. 283 zulässig.(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

1.7 In den Zonen des Plangebietes sind Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen nachstehende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten: (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Zonen	IFSP in db(A) tags	nachts
Teilfläche der Parzelle 3239	63	48
Restfläche der Parzelle 3239	64	49
Parzelle 3240	61	46
Parzelle 3241	65	50
Parzellen 3242 und 3246	65	50
Parzellen 3243, 3244 (3247) und 3248	63	48

Die Anforderung gilt als erfüllt, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche einer Anlage oder eines Betriebes das seiner Grundfläche entsprechende Immissionskontingent an von Lärm am stärksten betroffenen Immissionspunkt einhält.

Das Immissionskontingent (IK) errechnet sich wie folgt:

$$IK = IFSP + 10\lg \frac{F}{Fo} - 10\lg \frac{s^2}{So} - 11$$

mit

F = Fläche des Betriebsgrundstückes in qm
s = Entfernung vom Betriebsgrundstück (Mittelpunkt) zum Immissionspunkt in m
FoSo = 1 qm

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

Ausnahmen von den Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen

Für die im Gewerbegebiet GE 3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen zur Herstellung von Beton, Mörtel oder Straßenbaustoffen unter Verwendung von Zement sind für Anlagen wie Silos und Elevatoren Ausnahmen von den Höhenbeschränkungen bis max. 235 m über NN zulässig.

3. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

In den mit "a" gekennzeichneten Flächen sind bestehende Birken, Buchen und Eichen zu erhalten.

In den mit "b" gekennzeichneten Flächen sind die in der Umwelterheblichkeitsprüfung von Sept. 1996 nachgewiesenen Arten für "Feldgehölze" und "Grünlandbrache" zu erhalten.

Entsprechende Auszüge aus der Umwelterheblichkeitsprüfung sind der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

4. Sonstige Festsetzungen (§ 86 BauO NW)

Anlagen zur Außenwerbung sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind unzulässig:
– an Einfriedungen und Bäumen,
– an Gebäuden oberhalb der Traufe,
– mit wechselnden und bewegten Lichtreklamen.

Hinweise

1. Höhe baulicher Anlagen

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

2. Ableitung von Niederschlagswasser

Aufgrund der Schwermetallbelastung muss im gesamten Bebauungsplangebiet eine Infiltration von Niederschlagswasser von Dach–, Hof– und Fahrbahnflächen unterbleiben.

3. Altlasten

Der Geltungsbereich befindet sich auf der im Altlastenkataster der Stadt Bergisch Gladbach registrierten Verdachtsfläche Nr. 143 "Grube Weiß". Nach durchgeführten Bodenuntersuchungen ist im gesamten Planbereich von zum Teil hohen Schwermetallbelastungen auszugehen. Zur unbedenklichen Nutzung des Geländes sind Gefährdungen durch Bodenbelastungen auszuschließen. Es sind daher für bestehende und künftige Nutzungen folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

1. Die nicht überbauten Flächen in GE – Bereichen sind nach Abschluß von Bauvorhaben durch geeignete Maßnahmen weitestgehend zu versiegeln (z.B. Betonpflaster, Asphalt), um ein Versickern von Niederschlagswasser und damit Austrag von Schwermetallen ins Grundwasser weitgehend zu verhindern

2. Bei eventuellen Wohnnutzungen im Plangebiet ist die Anlage von Nutzgärten ohne einen Bodenaustausch oder –auftrag mit nachweislich schadstofffreiem Kulturboden in einer Mindestmächtigkeit von 0,50 m nicht möglich. Nachweise über die Schadstofffreiheit des einzubauenden Bodens in Form von Analytikdaten (Schwermetalle Blei, Zink, Cadmium, Kupfer, Quecksilber und Arsen als Feststoffgehalte gem. DIN 38414 S7) sind der Stadt Bergisch Gladbach vor dem Einbau unaufgefordert einzureichen.

3. Bei der Anlage von Ziergärten oder Grünflächen ist darauf zu achten, daß eine flächendeckende Begrünung erfolgt, um einen Kontakt von Menschen mit dem belasteten Untergrund weitgehend zu unterbinden.

4. Hinsichtlich der Behandlung von anfallendem Aushubmaterial gelten die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts– und Abfallgesetzes. Sofern eine Verwertung von Materialien nicht möglich ist, sind diese abfallwirtschaftlich zu beurteilen und ordnungsgemäß auf/ in einer dafür zugelassenen Entsorgungseinrichtung zu entsorgen. Nachweise zur Entsorgung sind dem Rheinisch– Bergischen–Kreis unaufgefordert einzureichen.

4. Bergbau

Das Bebauungsplangebiet liegt über dem auf Blei–,Zink–,Kupfer– und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld "Consolidierte Weiß 1".

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß "Karte der verlassenen Tagesöffnungen" drei verlassene Tagesöffnungen (2 Schächte, 1 Stollenmundloch) bestehen. Die genaue Lage ist nur für eine Öffnung bekannt ("Neuer Schacht ").

5. Geometrische Eindeutigkeit

Ein Koordinatenplan für die geometrische Eindeutigkeit der Straße ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

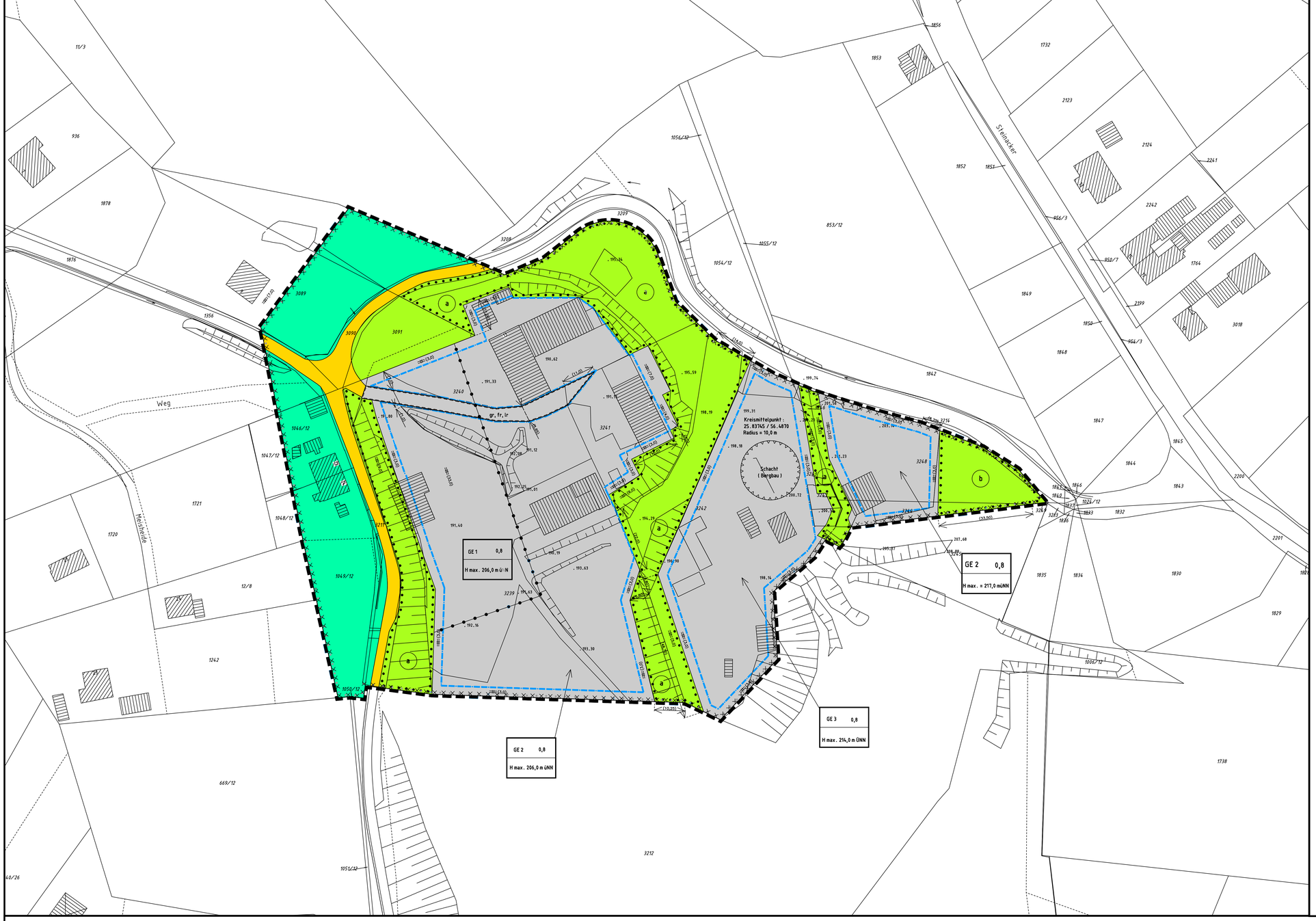
Stand der Kartenunterlage ist März 2000

6. Bodenschutz

Auf die Vorschriften der Bundesbodenschutzverordnung vom 13.07.1999 wird hingewiesen

7. FFH– Gebiet

Unmittelbar südlich des Plangebietes befindet sich das nach FFH– Richtlinie gemeldete Gebiet "Grube Weiß".
Im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren sind mögliche Beeinträchtigungen des Gebietes – insbesondere über den Wasserpfad – auszuschließen.



STADT BERGISCH GLADBACH BP NR. 5537, T.4 – GEWERBEGEBIET GRUBE WEISS – M.= 1:500

Wohngebäude mit Hausnummer
Wohngebäude ohne Hausnummer
Rathaus — Öffentliches Gebäude z.B. Rathaus
Garagen–, Wirtschaftsgebäude
Durchfahrt, Arkade
Zahl der Vollgeschosse z.B. 2
Satteldach
Walmdach
Krüppelwalmdach
Pultdach
Flachdach

Flurstücksgrenze
Regelschriftarten zur Flurstücksgrenze:
Kreisgrenze
Gemeindegrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze

Straße mit Ortsdurchfahrtsstein
Straße mit Kilometerstein

Leitungsmast, allgem.
Stahlgittermast, einf.
Stahlgittermast, ohne Leitungsdarst.
Verkehrsampel
Anschlagsäule
Briefkasten
Bushaltestelle
Drehkran
einzelner Laubbaum z.B. Stammumf.: 80cm Kronendurchm.: 15m
einzelner Nadelbaum
elektr. Laterne
Fahnenmast
Feuermelder
Gasschieber (Kappe)
Hinweiszeichen / –tafel
Höhenpunkt mit –zahl z.B. 97.75m üNN.
Hydrant, oberird.
Hydrant, unterird.
Kabelkasten, Schaltkasten
Schacht Fernmeldewesen, Kabelschacht
Einsteigeschacht Abwasserleitung
Merkzeichen für Gasleitung
Müllbox
Park–/Stellplatz im Ort
Polizeirufsäule
Schacht, eckige Bauart
Stromschacht
Sinkkasten
Fernsprechhäuschen
Schieberkappe Wasser
Schranke
Treppe
Stützmauer
Hecke
Zaun
Mauer
Hochspannungsleitu.
Fernmeldeleitung

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
0,8 — Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,8
H max = 206,00 m — Maximale Höhe baulicher Anlagen z.B 206,00 m üNN
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb einer Baugebietes (§1 Abs. 4 u. §16 Abs. 5 BauNVO)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Private Grünflächen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB
Flächen für Wald

Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen
a — siehe Textl. Festsetzungen, Ziffer 3
b — siehe Textl. Festsetzungen, Ziffer 3

Sonstige Planzeichen

Mit Geh–, Fahr– und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
gr — Gehrecht zugunsten der Anlieger
fr — Fahrrecht zugunsten der Anlieger
lr — Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Ungrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
§ 9 Abs. 5 Nr. 2 u. Abs. 6 BauGB
Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umwelt–gefährdenden Stoffen belastet sind
§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Gesetzliche Grundlagen in der jeweils zur Offenlage gültigen Fassung:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung (1990)
PlanzV90	Planzeichenverordnung
BauONW	Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen (Landesbauordnung)
GONW	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein–Westfalen
LG	Landschaftsgesetz für das Land Nordrhein–Westfalen
LWG	Landeswassergesetz für das Land Nordrhein–Westfalen
DSchG	Denkmalschutzgesetz für das Land Nordrhein–Westfalen
	Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein–Westfalen

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 ist – in Zuge der Katastererneuerung – durch vereinfachte Teil – Neu – Vermessung – durch Uraufnahme – im Jahre im Maßstab 1: entstanden.

Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungs –messungen (z.B. Gebäude).

Die vorliegende Plangrundlage wurde – zum Teil – neu kartiert, nach einwandfreien Fortführungs – Vermessungen (Forff., Erf., Nr. 6, 75) – 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.

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Bergisch Gladbach, den

Städtischer Obervermessungsrat

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Dieser Plan ist der Urkundsplan.

Bergisch Gladbach, den
Die Bürgermeisterin

i.A.

Bergisch Gladbach, den

Städtischer Obervermessungsrat

Der Planungsausschuss hat die Aufstellung dieses Planes
am
beschlossen.
Bergisch Gladbach, den

Stellvertretende(r) Ausschussvorsitzende(r)

Die Bürger sind über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3(1) BauGB durch Aushang in der Zeit
von
bis
unterrichtet worden.

Bergisch Gladbach, den
Die Bürgermeisterin

i.A.

Enfwurf und Anfertigung
Fachbereich 6 – 610
Stadtentwicklung u. Stadtplanung

Bergisch Gladbach, den
Die Bürgermeisterin

i.A.

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

Bergisch Gladbach, den

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB
am
ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergisch Gladbach, den
Die Bürgermeisterin

i.A.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. §2(1)BauGB am
ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bergisch Gladbach, den
Die Bürgermeisterin

i.A.

Die Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom
beteiligt worden.

Bergisch Gladbach, den
Die Bürgermeisterin

i.A.

Die öffentliche Auslegung hat gem. § 3(2) des BauGB in der Zeit
von bis
öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist
am
ortsüblich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach, den
Die Bürgermeisterin

i.A.

UEBERSICHTSPLAN M. = 1 : 5000

