Stadt Bergisch Gladbach BP Nr. 5539 - Obereschbach

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

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Bergisch Gladbach, den Städtischer Obervermessungsrat	Der Planungsausschuss hat die Aufstellung dieses Planes am beschlossen. Bergisch Gladbach, den Stellvertretende(r) Ausschussvorsitzende (r) L. A.	Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Bergisch Gladbach, den Der Bürgermeister L. A.	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 die Bürgerversammlung am unterrichtet worden. Bergisch Gladbach, den Der Bürgermeister L. A.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom beteiligt worden. Bergisch Gladbach, den Der Bürgermeister L. A.		
Die vorliegende Plangrundlage entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein Bergisch Gladbach, den Städtischer Obervermessungsrat	Die geometrische Eindeutigkeit wurde mittels Koordinatenfestgestellt. Koordinaten können bei Bedarf von FB 6/611 (Stadtplanung) bereitgestellt werden.	Dieser Plan stimmt mit dem Urkundplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. Dieser Plan ist der Urkundplan. Bergisch Gladbach, den Der Bürgermeister L. V.	Entwurf und Anfertigung Fachbereich 6-611 Bauleitplanung, Stadterneuerung, Stadtgestaltung Bergisch Gladbach, den Der Bürgermeister L. A.	Die öffentliche Auslegung hat gem. § 3 (2) des BauGB in der Zeit vom bis stattgefunden. Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Bergisch Gladbach, den Der Bürgermeister L. A.	Die erneute öffentliche Auslegung hat gem. § 3 (2) des BauGB in der Zeit vom bis stattgefunden. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Bergisch Gladbach, den Der Bürgermeister L. A.	Dieser Plan ist gem. § 10 (1) des BauGB vom Rat am als Satzung beschlossen worden. Bergisch Gladbach, den Der Bürgermeister L. A.	Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung wurde am vom stellvertr. Bürgermeister unterzeichnet. Bergisch Gladbach, den Der Bürgermeister L. A.

Legende -Bebauungsplan-

Art der Nutzung

GE GE — Gewerbegebiet
GI GI — Industriegebiet

MaS der baulichen Nutzung

0,7 — Grundflächenzahl (GRZ)
max. GH = — maximale Gebäudehöhe
BPo 160,0m ü.NN — Höhen- Bezugspunkt über Normal Null
TF 1: ... — Teilfläche, s.a. Textliche Festsetzungen Nr. 4 "Immissionsschutz"

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächenbesonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen
W — Wirtschaftsweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
V — Verkehrsgrün

+R — Fuß- und Radweg

Grünflächen

p — privat

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Flächen für die Landwirtschaft und den Wald

Fläche für die Landwirtschaft
Fläche für den Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen fürMaSnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Versorgungs-, Verwertungs- und Beseitigungsfläche

Flächen für Entsorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Abwasser
Zweckbestimmung: Elektrizität
Zweckbestimmung: Trafostation
MRS — Mulden Rigolen System

Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
vorgeschlagene Baumstandorte
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Abgrenzung des Maßes der Nutzung
Abgrenzung unterschiedlicher Höhen-Bezugspunkte

Hinweise:
Sichtdreiecke

Entwurf und Bearbeitung
13.03.2008
Stadtplanung Zimmermann GmbH
Lieser Straße 31 · 50859 Köln
Tel. 02214/911014 · Fax 02214/911015

in Zusammenarbeit mit
Ingenieurgesellschaft
Bendel + Wienenkötter + Kalß
BWK Beratende Ingenieure

Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiete - GE1 bis GE3

1.1.1 Gewerbegebiet - GE1
In dem gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO als GE1 gegliederten Teil des Baugebietes sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Immissionsgrad nicht zulässig:
Abstandsklasse I - VI (lfd. Nrn. 1 - 199) der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007.
Gemäß § 31 (1) BauGB können in dem als GE1 gegliederten Teil des Baugebietes auch Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsklasse VI (lfd. Nrn. 104 - 191) der Abstandsliste 1998 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist anhand vorzulegender Antragsunterlagen zu prüfen.

1.1.2 Gewerbegebiet – GE2
In dem gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO als GE2 gegliederten Teil des Baugebietes sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Immissionsgrad nicht zulässig:
Abstandsklasse I - V (lfd. Nrn. 1 - 160) der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007.
Gemäß § 31 (1) BauGB können in dem als GE2 gegliederten Teil des Baugebietes auch Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsklasse V (lfd. Nrn. 81 - 160) der Abstandsliste 2007 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist anhand vorzulegender Antragsunterlagen zu prüfen.

1.1.3 Gewerbegebiet - GE3
In dem gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO als GE3 gegliederten Teil des Baugebietes sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Immissionsgrad nicht zulässig:
Abstandsklasse I - IV (lfd. Nrn. 1 - 80) der Abstandsliste der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007.
Gemäß § 31 (1) BauGB können in dem als GE3 gegliederten Teil des Baugebietes auch Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsklasse IV (lfd. Nrn. 37 - 80) der Abstandsliste 2007 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist anhand vorzulegender Antragsunterlagen zu prüfen.

1.2 Industriegebiet – GI
In dem gemäß § 1 (4) BauNVO i.V.m. § 9 BauNVO festgesetzten Incustriegebiet – GI sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Immissionsgrad nicht zulässig:
Abstandsklasse I - IV (lfd. Nrn. 1 - 80) der Abstandsliste der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007.

1.3 Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten GE1 bis GE3 und im Industriegebiet GI
Gemäß § 1 (6) i.V. mit § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart Nr. 3 Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Vergnügungsstätten im Sinne dieser Festsetzung sind auch Bordelle und bordellartige Einrichtungen.

1.4 Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in den Gewerbegebieten GE1 bis GE3 und im Industriegebiet GI
Gemäß § 1 (5) i.V. mit § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig sind, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise folgenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen zuzuordnen ist:
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
1. Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanterlewaren (WB 19-36), ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 212, 214, 218)
2. Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
3. Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3939, 3922, 3937)
4. Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40 – 47)
5. Antiquitäten (WB 50)
6. Kinderwagen (WB 519)
7. Papier, Papierwaren, Schreib- und zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52 – 57)
8. Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 653, 655 – 659)
9. Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67) ohne Einbaugeräte
10. Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
11. Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00 – 13)
12. Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15 – 18)
13. Tafel-, Küchen- u. ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
14. Abgepasste Teppiche und Läufer (WB 210)
15. Schnittblumen und –grün (WB 976)

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass innerhalb der Gewerbegebiete das nicht zentrenrelevante Sortiment „Autohandel" (WB 770) nicht zulässig ist.

1.5 Ausschluss von Tankstellen in den Gewerbegebieten GE1 bis GE3 und im Industriegebiet GI
Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V. mit § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 9 (3) BauNVO und § 9 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart Tankstelle nicht zulässig ist.

2. MaS der baulichen Nutzung in den Baugebieten
Höhe baulicher Anlagen
Die maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen der Plandarstellung für die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen.
Bei der Errechnung der maximal. zulässigen Gebäudehöhe werden untergeordnete Dachaufbauten (z.B. Schornsteine, Lüfter, Kühlaggregate) nicht berücksichtigt.

3. MaSnahmen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und Grünordnung

3.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets

3.1.1 Pflanzmaßnahmen auf den Gewerbegrundstücken
Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist auf den im Plan entsprechend gekennzeichneten Grundstücksteilen je angefangene 1,5 qm ein Strauch (Pflanzqualität: 2 x versetzt) der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Die einzelnen Arten sind gruppenweise zu pflanzen. Die Pflanzung soll in versetzten Reihen erfolgen, so dass eine mindestens dreireihige Heckenpflanzung entsteht. Abgängige Sträuchern sind durch entsprechende Sträucher aus der nachfolgenden Pflanzliste zu ersetzen.
Bei einer Breite des Pflanzstreifens von 10 m und mehr ist alle lfd. 10m ein Baum (Pflanzqualitäten: Hochstamm StU 18-20, 3 x v.) der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Bäume der nachfolgenden Pflanzliste zu ersetzen.
Die Hecken sind extensiv zu pflegen.
In der Pflanzfläche am östlichen Rand des Gewerbegebietes sind im Übergang zur verbleibenden Weide mindestens 2 Ansitzwarten für Greifvögel mit einer Höhe von mindestens 5m zu errichten.

Pflanzliste
Bäume:
Buche (Fagus sylvatica)
Traubeneiche (Quercus petrea)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Espe (Populus tremulus)

Sträucher:
Hasel (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Hundsrose (Rosa canina)
Schlehe (Prunus spinosa)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Trauben-Holunder (Sambucus racemosa)
Wasser-Schneeball (Viburnum opulus)

3.1.2 Bäume im Straßenraum
Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche 20 Bäume (Pflanzqualitäten: 18- 20 cm Stammumfang, 4 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung) der nachfolgenden Pflanzliste anzupflanzen und zu erhalten.
Pflanzliste:
Feld-Ahorn, *Acer campestre*
Berg-Ahorn, *Acer pseudoplatanus*
Scharlach-Kastanie, *Aesculus carnea "Briotii"*
Schwarz-Erle, *Alnus glutinosa*
Hainbuche, *Carpinus betulus*
Baum-Hasel, *Corylus columa*
Vogel-Kirsche, *Prunus avium*
Traubenkirsche, *Prunus padus*
Gemeine Birne, *Pyrus communis*
Das jeweilige Pflanzbeet ist in Breite des Parkstreifen und einer Länge von 5 m Länge anzulegen. Ein Anfahrschutz ist vorzusehen.

3.2 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplans
Außerhalb des Bebauungsplans sind gemäß § 1a (3) BauGB diesem folgende Ausgleichsmaßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Bergisch Gladbach zugeordnet:
dem Industriegebiet (GI)
- im Ausgleichsgebiet Grube Weiß in einer Größenordnung von 39.646 Ökopunkten

dem Gewerbegebiet (GE)
- im Ausgleichsgebiet Diepeschrath in einer Größenordnung von 30.000 Ökopunkten
- im Ausgleichsgebiet Broich in einer Größenordnung von 23.600 Ökopunkten
- im Ausgleichsgebiet Grube Weiß in einer Größenordnung von 141.218 Ökopunkten

3.3 Erhalt von Bäumen und Sträuchern
Gemäß § 9 (19) Nr. 25 b BauGB sind auf den im Plan entsprechend gekennzeichneten Flächen Bäume und Sträucher zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch Bäume und Sträucher der Pflanzliste unter 3.1.1 zu ersetzen.

3.4 Niederschlagswasserbeseitigung
Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist über oberflächige Ableitungssysteme in ein Mulden-Rigolen-Systeme (MRS) abzuleiten. Dieses ist im Plan als Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers auf den Grundstücksflächen festgesetzt. Ein Direktanschluss an die Rigole ist nicht zulässig.
Das Mulden-Rigolen-Systeme ist Bestandteil der nach WHG und LWG genehmigungspflichtigen Niederschlagswasserbeseitigung, für die das Abwasserwerk der Stadt Bergisch Gladbach Erlaubnisnehmer ist. Es darf nur unbelastetes oder schwach belastetes Niederschlagswasser (Flächen der Kategorie 1 und 2 nach RdErl. Des MUNLV vom 26.05.2004) über das Regenwassersystem abgeleitet werden. Flächen, auf denen mit Wasserschadstoffen gearbeitet wird bzw. diesbezüglich hohes Gefahrenrisiko besteht, sind zu überdachen. Im Zweifelsfall ist eine Abstimmung mit dem Abwasserwerk der Stadt Bergisch Gladbach herbeizuführen.
Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist das Mulden-Rigolen-Systeme von den Grundstückseigentümern naturnah zu gestalten und durch regelmäßige Wartung auf Dauer zu erhalten. Die Wartung umfasst eine mindestens 1 x jährlich erfolgende Mahd, die Entfernung von Mahdgut, Laub und anderen Störstoffen und eine ½ jährliche erfolgende Inspektion des Muldenüberlaufs mit Reinigung der Schachtschale. Die Zu- und Abläufe sind bei Tauwetter von Schnee und Eis freizuhalten.
Erneuerungen und Veränderungen an den Mulden-Rigolen-Anlagen bedürfen der Zustimmung der Stadt. Deren Bediensteten oder beauftragten Dritten ist freier Zugang zum Zwecke der Kontrolle zu gewähren.

4. Festsetzung zum Immissionsschutz Gewerbelärm
Lärmemissionskontingente (LEK)
In den Teilflächen des Planungsgebietes sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente weder tags (06.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche gem. zeichnerischer Darstellung	Emissionskontingente in dB	
	tags	nachts
TF 1	63	45
TF 2	59	43
TF 3	59	43
TF 4	59	43

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 Geräuschkontingentierung, Dezember 2006
Hinweis: Die Lärmemissionskontingente beziehen sich auf das jeweils zu beurteilende Baugrundstück. (Das Grundstück setzt eine Grundstücksnummer im Grundbuch voraus, ein Baugrundstück stellt eine Fläche dar die einheitlich genutzt und bebaut werden soll)

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG GEM. § 86 BauO NW
Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m oberhalb der baulichen Anlagen zulässig. Werbeanlagen sind nur in Ausrichtung auf die öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße) zulässig.

C. Nachrichtliche Übernahme
In die Darstellungen des Bebauungsplans sind Verkehrsflächen der Landesstraße L 136 (Overather Straße) nachrichtlich übernommen.

D Hinweis
Verkehrs- und Entwässerungsplanung
Für das Plangebiet liegt eine Verkehrs- und Entwässerungsplanung vor, die bei der Stadtplanung der Stadt Bergisch Gladbach eingesehen werden kann. Der Planbereich wird im Trennsystem entwässert.

Schmutzwasser:
Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Kanal in der Overather Straße zur Kläranlage Lehmbach der Stadt Overath.

Niederschlagswasser:
Das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen wird über ein Mulden-Rigolen-System gedrosselt in den Eschbach eingeleitet. Aufgrund der geringen Aufnahmekapazität des Eschbaches wird ein Teil des Niederschlagswassers über Retentionsteiche zurückgehalten und über eine Versickerungsterrasse und Gabionen direkt im östlichen Hangbereich versickert.

Kampfmittelbeseitigung (Bezirksregierung Düsseldorf)
Obwohl die Luftbildauswertung keinen Hinweis auf Kampfmittel und Bombenblindgänger ergeben hat, können solche Funde nicht ausgeschlossen werden. Falls vor Baubeginn Baugrundstücke durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst untersucht werden sollten, ist frühzeitig mit dem Ordnungsamt Kontakt aufzunehmen. Bei Auffinden von Kampfmitteln sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Bergisch Gladbach sowie der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

Bodendenkmalschutz
Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Bergisch Gladbach als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath (Tel: 02206/ 9030-0; Fax: 02206/ 9030-22) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

STADT BERGISCH GLADBACH

BEBAUUNGSPLAN

NR. 5539 - OBERESCHBACH

M. 1: 1000

Übersichtsplan — M. 1: 10.000

