Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2385
- Erweiterung Gewerbegebiet Zinkhütte -



Textliche Festsetzungen und Erläuterungen der verwendeten Planzeichen

Gesetzliche Grundlagen in der jeweils zur Offenlage gültigen Fassung:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung (1990)
PlanzV90	Planzeichenverordnung
BauONW	Bauordnung fü 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 das Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein- Westfalen

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung sowie Durchführungsvertrag.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Zentrallager mit zugeh. Büroflächen

Zentrallager

Im Plangebiet ist ausschließlich die Errichtung eines Zentrallagers mit zugehörigen Büroflächen zulässig. Die Zugehörigkeit der Büroflächen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Optionalfläche

Dieser Bereich wird als optionale Fläche für den Bahnversand, für Containerplätze und für die notwendigen Gleisanlage festgeschrieben.

Nebenanlagen

Die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Telekommunikation, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind allgemein zulässig.
Unterirdische Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sind allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, Abschnitt 2 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

TH 125.00 m ü. NN

Für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen wird die Traufhöhe als Höchstmaß auf 125.00 m bzw. 112.00 m über NN festgesetzt.

Für untergeordnete technisch erforderliche Dachaufbauten (z.B. Rauchabzugsklappen), deren Errichtung auf dem Gebäude innerhalb der festgesetzten Höhe nicht möglich ist, sind Ausnahmen von den Höhenbeschränkungen zulässig. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die technisch notwendige Höhe zu beschränken.

TH

Als oberer Bezugspunkt gilt dabei der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, Abschnitt 3 BauNVO)

Bauweise (§ 22 BauNVO)

g

Die Bauweise wird gemäß § 22 (3) BauNVO als geschlossene Bauweise festgesetzt.

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 (3) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

Feuerwehrumfahrt, Geh- und Radweg

4. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

p

Private Grünfläche

In der "Privaten Grünfläche" sind Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge sowie aus brandschutztechnischen Gründen erforderliche Treppenanlagen zulässig. Eine Bestimmung von Standorten und Flächenumfang erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die städtische Feuerwehr auf der Grundlage eines Brandschutzkonzeptes.

Die verbleibenden Flächen sind mit "Sichtschutz- und Pufferfunktion" zu bepflanzen. Die Pflanzmaßnahmen sind einvernehmlich mit der Stadt und der städtischen Feuerwehr im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

5. Fassaden- und Dachbegrünung

Die Süd- und Ostfassade des Gebäudes sind punktuell vertikal zu begrünen. Eine Bestimmung von Standorten und Begrünungsumfang erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die städtische Feuerwehr auf der Grundlage eines Brandschutzkonzeptes.

Die Fassadenbegrünung ist gemäß Ziffer 5.3.1 der "Umweltverträglichkeitsprüfung", Gestaltungsmaßnahme G 1 "Dach- und Fassadenbegrünung" durchzuführen.

Vorbehaltlich einer brandschutztechnischen Prüfung auf der Grundlage eines Brandschutzkonzeptes ist ergänzend die Dachfläche des Zentrallagers zu begrünen. Die Pflanzmaßnahmen sind einvernehmlich mit der Stadt und der städtischen Feuerwehr im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

6. Anlagen der Außenwerbung

Innerhalb der "Privaten Grünfläche", auf den Dachflächen sowie jeweils an der West-, Süd- und Ostfassade des Zentrallagers sind Anlagen der Außenwerbung nicht zulässig.

7. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit
Fahrrechte zu Gunsten der Blaulichtfahrzeuge und der Allgemeinheit der Radfahrer
Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger

Altlastenfläche (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung der Höhenfestsetzung innerhalb des Baugebietes (§ 1 (4) BauNVO)

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

FD

Dachform: Flachdach

C. Hinweise

1. Altlasten

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Planbereich auf der registrierten Altlastenfläche Nr. 41 - Hüttenstraße - befindet (ehem. Gelände einer Zinkhütte). Es ist mit Bodenbelastungen durch Schwermetalle zu rechnen.

- Anfallende schwermetallhaltige Aushubmaterialien sind gemäß geltendem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Entsprechende Nachweise sind dem Rheinisch Bergischen Kreis - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - unaufgefordert einzureichen. Dies gilt insbesondere für die gemäß GEOS-Gutachten vom 24.07.2001 ausgewiesenen Aschen- und Schlackematerialien.

- Aushub- und Erdarbeiten sind ausschließlich unter fachgutachterlicher Aufsicht auszuführen. Der beauftragte Gutachter hat nach Abschluss der Arbeiten eine Abschlussdokumentation mit allen erforderlichen Massen- und Verwertungs-/Entsorgungsnachweisen bei der Stadt Bergisch Gladbach - Fachbereich Umwelt und Technik/ Umweltschutz - sowie dem Rheinisch Bergischen Kreis - Abt. Wasser- und Abfallwirtschaft - einzureichen.

- Bei bislang nicht bekannten besonderen Auffälligkeiten im Aushubmaterial ist unverzüglich die Stadt Bergisch Gladbach sowie der Rheinisch Bergische Kreis zu benachrichtigen.

- Der Baubeginn ist der Stadt Bergisch Gladbach sowie dem Rheinisch Bergischen Kreis rechtzeitig vorher mitzuteilen.

- Nach Abschluss der Bauarbeiten sind die verbleibenden Außenflächen soweit als möglich zu versiegeln.

2. Höhe baulicher Anlagen

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

3. Ableitung von Niederschlagswasser

Aufgrund der Schwermetallbelastung und der gewerblichen Nutzung werden Niederschlagswässer von Betriebsflächen der Kanalisation zugeführt.
Niederschlagswässer der Dachflächen werden über eine Regenrückhaltevorrichtung dem Hasselbach zugeführt. Die Vorrichtung erfüllt gleichzeitig "Löschteichfunktion".

4. Feuerwehrumfahrt, Geh- und Radweg

Feuerwehrumfahrt sowie Geh- und Radweg im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mit wassergebundenen Materialien zu gestalten. Aus Gründen des Grundwasserschutzes ist als Wegebaumaterial Kalkschotter zu verwenden.

5. Bodenschutz

Auf die Vorschriften der Bundesbodenschutzverordnung vom 13.07.1999 wird hingewiesen.

6. Verdacht auf Kampfmittel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich eines ehemaligen Bombenabwurf- bzw. Kampfgebietes. Kampfmittelvorkommen sind nicht auszuschließen.

7. Richtfunkstrecke

Bauwerke, die die vorhandene Bebauung (derzeit 28,30 m HRL Bastei-Verlag) um mehr als 6 m überragen, können zur Beeinträchtigung der Fernseh- und Tonrundfunkversorgung durch Abschattung und/oder Reflexionen führen.

8. Lärmschutz

Freiflächengeschehen, wie z. B. Verladungsvorgänge darf nur in der Zeit 6 - 22 Uhr stattfinden. Darüber hinausgehende Anforderungen zum Lärmschutz sind Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens auf der Grundlage des Lärmgutachten, Bericht-Nr. 933/8/00104/O3 vom 08.09.2001 (TÜV Immissionsschutz und Energiesysteme GmbH, Köln). Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Erläuterung

1	2
3	4

1 bauliche Nutzung
2 Traufhöhe
3 Bauweise
4 Dachform

Der Planungsausschuss hat die Aufstellung dieses Planes am 18.09.01 beschlossen.

Bergisch Gladbach, den 01.10.01
gez. Buchholz
Stellvertreter(in) Ausschussvorsitzende(r)

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. §2 (1) BauGB am 27.09.01 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergisch Gladbach, den 15.10.01
Die Bürgermeisterin
I.A. gez. Strüwe

Die Bürger sind über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 (1) Bau GB durch Aushang in der Zeit vom 30.04.01 bis 18.05.01 unterrichtet worden.

Bergisch Gladbach, den 28.05.01
Die Bürgermeisterin
I.A. gez. Strüwe

Die Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 26.09.01 beteiligt worden.

Bergisch Gladbach, den 15.10.01
Die Bürgermeisterin
I.A. gez. Strüwe

Entwurf und Anfertigung Ingenieurbüro LAQUA

Bergisch Gladbach, den 12.04.02
I.A.

Die öffentliche Auslegung hat gem. § 3 (2) des BauGB in der Zeit vom 28.10.01 bis 09.11.01 stattgefunden.
Die öffentliche Auslegung ist am 27.09.01 ortsüblich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach, den 15.11.01
Die Bürgermeisterin
I.A. gez. Strüwe

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des BauGB von Rat am 15.05.02 als Satzung beschlossen worden.

Bergisch Gladbach, den 29.05.02
Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB am 28.05.02 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergisch Gladbach, den 12.07.02
Die Bürgermeisterin
I.A.

Die vorliegende Plangrundlage ist - zum Teil - eine Abzeichnung - eine Vergrößerung - eine automatische Zeichnung - der - digitalen - Katasterkarte/karte in digitaler Form.

Teilweise beruht es sich um eine Vergrößerung der Katasterkarte/karte. Die digitale Katasterkarte ist - im Zuge der Katasterneuerung - durch vereinfachte Teil- Neu- Vermessung - durch Umstellmaße - im Jahre ..... im Maßstab ..... entstanden.

Die Plangrundlagen enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungs- messungen (z.B. Gebäude).

Die vorliegende Plangrundlage wurde - zum Teil - neu kartiert, nach einvereinfachten Fortführungs- Vermessungen (Forf. Erl. Nr. 6.10) - nach einer Teilneuvermessung und unter Verwendung von Fortführungsmessungen (vereinfachte Neuvermessung) - nach einer Neuvermessung gemäß - Ergänzungsbestimmung und Vermessungsrichtlinienerstellt.

Bergisch Gladbach, den 6.08.2002
Obvt

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

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

Bergisch Gladbach, den 7.08.2002
Obvt

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

Dieser Plan ist der Urkundsplan.

Bergisch Gladbach, den 8.902
Die Bürgermeisterin
I.A.

Übersicht

Maßstab	1 : 500	
	Datum	Name
gez.	6.08.02	Stolz
gepr.	7.08.02	Bub

Krüger

INGENIEURBÜRO LAQUA
Ingenieurbüro für Landschaftsplanung, Umweltschutz und Abfallwirtschaft
Dipl.-Ing. H. Laqua VBI Dipl.-Ing. Stolz Dipl.-Ing. Bub
Zeichnungs-Nr. 2000302502-0

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2385
- Erweiterung Gewerbegebiet Zinkhütte -
der Stadt Bergisch Gladbach

Planfassung

CAD Datei: plot planfassung.plt
Auftr.-Nr.: 20003025