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 Immissiomskontingent (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