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 vergleichbarem 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 Anforderungen sind erfüllt, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche einer Anlage oder eines Betriebes das seiner Grundfläche

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 am vom Lärm am stärksten betroffenen Immissionspunkt einhält.

Das Immissionskontingent (IK) errechnt sich wie folgt:

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

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

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".

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.