STADT BERGISCH GLADBACH
BEBAUUNGSPLAN NR. 5539: „GEWERBEGEBIET OBERESCHBACH“

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiete - GE^1 bis GE^3

1.1.1 Gewerbegebiet - GE^1

In dem gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO als GE^1 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 GE^1 gegliederten Teil des Baugebietes auch Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsklasse VI (lfd. Nrn. 161 - 199) 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.

1.1.2 Gewerbegebiet – GE^2

In dem gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO als GE^2 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 GE^2 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 - GE^3

In dem gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO als GE^3 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 2007 zum Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007.

Gemäß § 31 (1) BauGB können in dem als GE^3 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 Industriegebiet – GI sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Immissionsgrad nicht zulässig:

Abstandsklasse I - IV (lfd. Nrn. 1 - 80) 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 GE^1 bis GE^3 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 GE^1 bis GE^3 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 Galanteriewaren (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 GE^1 bis GE^3 und im Industriegebiet GI

Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V. mit § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 (3) BauNVO und § 9 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart Tankstelle nicht zulässig ist.

2. Maß 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. Maßnahmen 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 colurna
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 Schachtsohle. 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 sollen, 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.