Textliche Festsetzungen und Erläuterungen der verwendeten Planzeichen

Gesetzliche Grundlagen in der jeweils zur Offenlage gültigen Fassung:

BauGB	Baugestzbuch
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 ein Durchführungsvertrag.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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)



Für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen wird die Gebäudehöhe als Höchstmaß auf 112.00 m bzw. 102.50 m über NN festgesetzt.

Für untergeordnete technisch erforderliche Dachaufbauten (z.B. Rauchabgasklappen), 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.



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)



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.



Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird die Errichtung einer Förderbrücke mit einer Durchfahrtshöhe von 102,40 m ü. NN (Unterkante Brücke) und einer Maximalhöhe von 106,40 m ü. NN (Ober

4. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)



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 Südfassade des Zentrallagers und der Palettenüberdachung 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.

6. 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 sowie der Bauweise innerhalb des Baugebietes
(§ 1 (4) BauNVO)

Die Errichtung einer geschlossenen Gebäudefront über die gesamte Gebäudelänge und -höhe wird festgesetzt.



Feuerwehrumfahrt, Geh- und Radweg

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen



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 zuverwerten 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. Lärmschutz

Freiflächengeschehen, wie z. B. Verladungsvorgänge dürfen nur in der Zeit 6 - 22 Uhr stattfinden. Darüber hinausgehende Anforderungen zum Lärmschutz sind Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens auf der Grundlage des Lärmgutachtens, Bericht-Nr. 933/809104/03 vom 08.06.2001 (TÜV Immissionsschutz und Energiesysteme GmbH, Köln) sowie der gutachterlichen Stellungsnahme vom 18.03.2003. Gutachten und Stellungnahme sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Erläuterung

1 | 2	1 bauliche Nutzung
3 | 4	2 Gebäudehöhe
	3 Bauweise
	4 Dachform

...\2002306\dgn\text-entwurf.dgn 30.05.03 09:55:55