Anlage 2

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 2385 - Erweiterung Gewerbegebiet Zinkhütte-

-Textliche Festsetzungen-

---

1. Art der Nutzung

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

2. Nebenanlagen

Die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Telekommunikation, Gas, Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen i.S.d. § 14 (2) BauNVO sind allgemein zulässig.

Unterirdische Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sind allgemein zulässig.

3. 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.

4. Fassaden-/ 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.

5. ~~Lärmschutz~~ **(Ziffern 5. – 5.3 entfallen !)**

~~5.1 Das Zentrallager darf nur in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr betrieben werden.~~

~~5.2 Das Fördersystem im Zentrallager ist von den Außenbauteilen schalltechnisch entkoppelt zu installieren.~~

~~5.3 Bei der Ausführung der Außenbauteile des Zentrallagers sind folgende Schalldämmmaße einzuhalten:~~

~~Bauteil~~	~~Geplante Ausführung~~	~~Schalldämmmaß~~
~~Außenwände~~	~~Stahlblechelemente~~	~~≥ 41 dB~~
~~Dach~~	~~Stahltrapezblech~~	~~≥ 35 dB~~
~~Rauchwärmeabzugsanlage~~		~~≥ 16 dB~~

~~*(Es wird empfohlen, die genannten Schalldämmmaße als Anforderungswerte in das Leistungsverzeichnis der Ausschreibung zu übernehmen und sich die Einhaltung dieser Werte vom Hersteller / Lieferanten garantieren zu lassen.)*~~

6. Ausnahmen von den Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen

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.

7. 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.

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 Niederschlagswasser von Betriebsflächen der Kanalisation zugeführt.

Niederschlagswasser der Dachfläche werden über eine Regenrückhaltevorrichtung dem Hasselsbach zugeführt. Die Vorrichtung erfüllt gleichzeitig "Löschteichfunktion".

4. Feuerwehrumfahrt/ Geh- und Radweg

Feuerwehrumfahrt sowie Geh- und Radweg im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 Bombenabwurfs- bzw. Kampfgebietes. Kampfmittelvorkommen sind nicht auszuschließen.

7. Richtfunkstrecke

Bauwerke, die die vorhandene Bebauung (derzeit 28,3 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 (neu eingefügt !)

Freiflächengeschehen wie z.B. Verladungsvorgänge darf nur in der Zeit 6.00 – 22.00 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). Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes.