

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

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiete - GE¹ bis GE³

1.1.1 Gewerbegebiet - GE¹

In dem gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO als GE¹ gegliederten Teil des Baugebietes sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Immissionsgrad nicht zulässig:

Abstandsklasse I - VI (Ifd. Nrn. 1 - 191) der Abstandsliste 1998 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 2.4.1998

Gemäß § 31 (1) BauGB können in dem als GE¹ gegliederten Teil des Baugebietes auch Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsklasse VI (Ifd. Nrn. 154 - 191) der Abstandsliste 1998 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nacharbeit) 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 – GE²

In dem gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO als GE² gegliederten Teil des Baugebietes sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Immissionsgrad nicht zulässig:

Abstandsklasse I - V (Ifd. Nrn. 1 - 153) der Abstandsliste 1998 zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 2.4.1998

Gemäß § 31 (1) BauGB können in dem als GE² gegliederten Teil des Baugebietes auch Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsklasse V (Ifd. Nrn. 79 - 153) der Abstandsliste 1998 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nacharbeit) 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 - GE³

In dem gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO als GE³ gegliederten Teil des Baugebietes sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Immissionsgrad nicht zulässig:

Abstandsklasse I - IV (Ifd. Nrn. 1 - 78) der Abstandsliste 1998 zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 2.4.1998

Gemäß § 31 (1) BauGB können in dem als GE³ gegliederten Teil des Baugebietes auch Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsklasse IV (Ifd. Nrn.

37 - 78) der Abstandsliste 1998 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 - 78) der Abstandsliste 1998 zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 2.4.1998

1.3 Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten GE¹ bis GE³

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.

1.4 Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in den Gewerbegebieten GE¹ bis GE³

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. Tafe-, Küchen- u. ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
14. Abgepasste Teppiche und Läufer (WB 210)
15. Schnittblumen und –grün (WB 976)

1.5 Ausschluß von Tankstellen in den Gewerbegebieten GE¹ bis GE³ 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

Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass bei einer Breite des Pflanzstreifens von mehr als 10 m alle lfd. 10m ein Baum (Pflanzqualitäten: Hochstamm StU 18-20, 3 x v.) anzupflanzen ist. Je angefangene 1,5 qm ist ein Strauch zu pflanzen ((Pflanzqualität: Heckenpflanze-2 x v.). Die einzelnen Arten sind gruppenweise zu pflanzen. Die Pflanzung soll in versetzten Reihen ausgeführt werden, so dass – soweit möglich – eine mindestens dreireihige Pflanzung entsteht. Ausfälle von Gehölzen sind durch entsprechende Arten aus der unten geführten Liste zu ersetzen.

Die Hecke ist extensiv zu pflegen. Ein Pflegeschnitt ist in der Zeit vom 1. März bis 30. September gemäß § 64 Landschaftsgesetz NW zum Schutze der Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten für Vögel und Kleinsäuger etc. nicht zulässig.

In der Pflanzfläche am östlichen Rand des Gewerbegebietes im Übergang zur verbleibenden Weide sind mindestens 2 Ansitzwarten für Greifvögel mit einer Höhe von mindestens 5m zu errichten.

Pflanzliste zum Bebauungsplan Obereschbach

Bäume:

Buche (*Fagus sylvatica*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
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*)

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	59	43
TF 2	59	43
TF 3	59	43
TF 4	59	43

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Norm-Entwurf DIN 45691: Geräuschkontingentierung, Mai 2005)

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 nachrichtlich übernommen.

Stand: 02.03.2007