

# TEXTTEIL

## Bebauungsplan Nr. 5423 – Industrieweg –

### Stand Offenlage

## A Textliche Festsetzungen

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) sind

- Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben stehen und deren Fläche deutlich unter der Größe der Geschossfläche der genannten Betriebe liegt sowie eine Fläche von 400m<sup>2</sup> pro Betrieb nicht überschreiten,
- Verkaufsstellen in Kiosken mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 30m<sup>2</sup> ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 i.V.m. 9 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe sowie Bordelle und bordellartige Betriebe sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 i.V.m. 9 BauNVO).

In den mit TF 01 bis TF 12 gekennzeichneten Teilflächen sind ausschließlich Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).

Teilfläche	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Lärmemissionskontingente in dB(A)	
		tags	nachts
TF01	656	62.0	47.0
TF02	640	62.0	47.0
TF03	596	62.0	47.0
TF04	1288	62.0	47.0
TF05	3767	62.0	47.0
TF06	2724	60.0	45.0
TF07	2981	60.0	45.0
TF08	938	62.0	47.0
TF09	3429	60.0	45.0
TF10	834	60.0	45.0
TF11	5681	62.0	47.0
TF12	1835	60.0	45.0

#### Hinweise

Für den Nachweis der Einhaltung der in der Tabelle aufgeführten Werte ist die in der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung, Ausgabe Dezember 2006) aufgeführte Berechnungsmethode zu verwenden.

Im Baugenehmigungsverfahren ist auf der Grundlage der vorliegenden schallimmissions-technischen Untersuchung nachzuweisen, dass die Bestimmungen der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm – 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, 26.08.1998) unter Berücksichtigung aller der Betriebsstätte zuzuordnenden Lärmemissionen (haustechnische Anlagen, Parkplätze etc.) eingehalten werden.

## B Kennzeichnungen

### 1 Ferngasleitung

Die im Bebauungsplan auf dem Grundstück Industrieweg 9-15 hinweislich gekennzeichnete unterirdische Ferngasleitung liegt innerhalb eines 8m breiten Schutzstreifens. Der Schutzstreifen dient der Zugänglichkeit zur Leitungstrasse. Die Errichtung von Gebäuden aller Art, von Mauern, Oberflächenbefestigungen in Beton, Dauerstellplätze sowie das Lagern von schwer transportablen Material sowie sonstige Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen, ist innerhalb des Schutzstreifens nicht zulässig. Änderungen des Geländeneiveaus innerhalb des Schutzstreifens bedürfen der Zustimmung des Leitungsträgers. Es wird gebeten, Bau- und Erschließungsmaßnahmen in Leitungsnähe rechtzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen.

## C Hinweise

### 1 Grundwasserverhältnisse

Das Plangebiet weist aufgrund von Verkarstungserscheinungen, dem Aufeinandertreffen von mindestens zwei unterschiedlichen Grundwasserleitern sowie einem teilweise sehr geringen Grundwasserflurabständen sehr komplexe Boden- und Grundwasserverhältnisse auf. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand kann nicht ausgeschlossen werden, dass Baumaßnahmen im Plangebiet – insbesondere Gründungsarbeiten – zu hydraulischen Kurzschlüssen zwischen den Grundwasserleitern führen und spontane Veränderungen der Grundwassersituation im Plangebiet und darüber hinaus verursachen. Weiterhin können infolge von Auswaschungen im Untergrund Hohlraumbildungen, artesische Grundwasseraustritte sowie nachteilige Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit nicht ausgeschlossen werden.

Im Bereich des Industrieweges und auf Grundstücken der außerhalb des Plangebietes liegenden Albert-Schweitzer-Straße kam es am 05.05.2008 an insgesamt sechs Stellen zu spontanen, zum Teil mit explosionsartigem Druck hervorschießenden Grundwasseraustritten. Zudem bildeten sich zum Teil mehrere m<sup>3</sup> große Hohlräume im Untergrund. Das ausgetretene Wasser wies eine sehr hohe Konzentration an Eisen und anderen erdbezirks-typischen Metallen (Arsen, Blei, Zink u.a.) auf. Die Wasserquellen versiegten innerhalb weniger Stunden und Tage, auf dem Grundstück Industrieweg 12-16 ist auch aktuell noch ein Austritt von Grundwasser zu beobachten. Aufgrund der Auswertung der Wasserbeschaffenheit kann schwermetallbelastetes Grundwasser im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Für weitergehende Informationen zu den Grundwasserverhältnissen im Plangebiet ist die zuständige Untere Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises, Am Rübezahlwald 7, 51469 Bergisch Gladbach, zu kontaktieren.

Für den Bereich des Plangebietes wurden im Auftrag des Rheinisch-Bergischen Kreises hydrogeologische Gutachten erstellt, die bei Bedarf bei der Abteilung 66.03 (Bodenschutz, Grundwasserbewirtschaftung, Landwirtschaft) des Rheinisch-Bergischen Kreises, Am Rübezahlwald 7, 51469 Bergisch Gladbach, eingesehen werden können.

### 2 Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist in die städtische Kanalisation abzuleiten.

### 3 Bergwerksfeld

Das Plangebiet befindet sich über dem bestehenden, auf Blei-, Kupfer- und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld „Consolidirte Galilei“ sowie über bereits erloschenen Bergwerksfel-



---

dern. Nach Kenntnisstand der Eigentümerin des Bergwerkfeldes, der Firma Umicore, wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine bergbaulichen Tätigkeiten durchgeführt.

**4 Ausschluss von Keller**

Innerhalb des entsprechend gekennzeichneten Bereichs sind Unterkellerungen jeder Art wegen des hohen Grundwasserstandes und der nicht abschließend geklärten Grundwasserwegsamkeiten nicht zulässig.

**5 DIN-Normen**

Alle in dieser Satzung aufgeführten DIN-Normen liegen mit dem Urkundsplan zur Einsichtnahme bereit.