

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 2171 - An der Gohrsmühle II

1. GI-Gebiet
- 1.1 Die zulässige Baumassenzahl für das GI-Gebiet beträgt 9,0.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO vom 15.09.77 (BGB1. I S. 1763), geändert durch Verordnung vom 19.12.86 (BGB1. I S. 2665) wird folgendes festgesetzt:
 - 1.2.1 Innerhalb des GI-Gebietes sind folgende Betriebsarten und Anlagen unzulässig:
Anlagen der Nrn. 2, 3, 7, 9 und 10 des Anhanges zur 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 24.07.85 (BGB1. I S. 1586) in der Fassung der Verordnung vom 15.07.88 (BGB1. I S. 1059).
 - 1.2.2 Das GI-Gebiet wird in die Bereiche GI-1, GI-2, GI-3 und GI-4 gegliedert.
 - 1.2.3 Die Anlagen der Nrn. 1, 4 und 8 des Anhanges zur 4. BImSchV sowie Abwasserbehandlungsanlagen und Kühltürme sind nur als Nebeneinrichtungen im Sinne des § 1 der 4. BImSchV von Anlagen der Nrn. 5 und 6 des Anhanges der 4. BImSchV zulässig.
 - 1.2.4 Die Anlagen der Nrn. 1 und 8 des Anhanges der 4. BImSchV sind nur im Bereich GI-1 zulässig, d.h. unter anderem auch Kühltürme mit einem Kühlwasserdurchsatz von mehr als 10.000 cbm/h.
 - 1.2.5 Kühltürme mit einem Kühlwasserdurchsatz von weniger als 10.000 cbm/h sind nur in den Bereichen GI-1 und GI-3 zulässig.
 - 1.2.6 In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. in den Flächen, für die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind, sind im GI-Gebiet unterirdische Behälter und Tankanlagen, Brunnenanlagen, Tiefgaragen, Zugänge, Zufahrten sowie Gleisanlagen, Pfortnerhäuser und Waagen unmittelbar im Bereich der im Bebauungsplan festgelegten Zufahrten zulässig.

In der mit "a" gekennzeichneten Fläche im nordöstlichen Bereich des GI-Gebietes ist ausnahmsweise die Fortsetzung der Werksumfahrt (Feuerwehrumfahrt) mit einer Breite von max. 6 m zulässig.

- 1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden folgende schallschutztechnische Anforderungen an die Anlagen einschl. der Nebeneinrichtungen und der betrieblichen Verkehrsgeräusche auf den Betriebsgrundstücken festgesetzt:
- 1.3.1 Anforderungen an die im Bereich GI-1 zulässigen Anlagen und Nebeneinrichtungen:
Alle Produktionsanlagen sind in Gebäuden zu betreiben. Die Be- und Entlüftung der Gebäude hat schallgemindert zu erfolgen. Nebeneinrichtungen, die mit den Produktionsanlagen in einem räumlichen und betriebstechnischen Zusammenhang stehen und sich außerhalb der Produktionsgebäude befinden, sind schallgemindert zu betreiben.
- 1.3.2 Anforderungen an die im Betrieb GI-2 und GI-4 zulässigen ortsfesten Anlagen und Nebeneinrichtungen:
Alle Produktionsanlagen sind in Gebäuden zu betreiben. Die Be- und Entlüftung hat schallgemindert, die Belichtung über festverglaste Lichtbänder zu erfolgen. Die Tore sind als Schallschleusen auszubilden. Nebeneinrichtungen, die mit den Produktionsanlagen in einem räumlichen und betriebstechnischen Zusammenhang stehen und sich außerhalb der Produktionsgebäude befinden, sind schallgemindert zu betreiben.
- 1.3.3 Anforderungen an die im Bereich GI-3 zulässigen Anlagen und Nebeneinrichtungen:
Alle Produktionsanlagen sind in Gebäuden zu betreiben. Nebeneinrichtungen, die mit den Produktionsanlagen in einem räumlichen oder betriebstechnischen Zusammenhang stehen und sich außerhalb der Produktionsgebäude befinden, sind schallgemindert zu errichten und zu betreiben.
- 1.3.4 Zur Minderung der Gesamtbetriebsgeräusche ausgehend von den GI-Gebieten sind Lärmschutzwälle und schallabsorbierende Lärmschutzwände mit einer Höhe von 4 m über Geländeoberfläche und einer Schalldämmung von mind. 25 dB auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ausgewiesenen Flächen zu errichten.
- 1.3.5 Die unter 1.3.1 bis 1.3.4 genannten baulichen und technischen Maßnahmen zur Minderung der Betriebsgeräusche müssen so ausgeführt werden, daß die Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der in den GI-Gebieten zulässigen Anlagen einschl. der Geräusche des Freiflächenverkehrs die sich aus der folgenden Tabelle 1 ergebenden Immissionsrichtwerte an den in dieser Tabelle genannten Aufpunkten nicht überschreiten. Für die Ermittlung der Beurteilungspegel sind maßgebend die Vorschriften der TA Lärm 1968. Als Tagzeit gilt die Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr, als Nachtzeit die Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr.

TABELLE 1

Immissionsaufpunkt	tags	nachts
Mp 1 vor dem Wohnhaus Cederwaldstraße 32	59 dB(A)	45 dB(A)
Mp 2 4 m östlich neben dem Wohnhaus Cederwaldstraße 29	57 dB(A)	45 dB(A)
Mp 3 im Hof des Wohnhauses Hauptstraße 54	57 dB(A)	45 dB(A)
Mp 4 im Hof neben dem Wohnhaus Hauptstraße 106	58 dB(A)	45 dB(A)
Mp 6 im Hof des Wohnhauses Hauptstraße 124	58 dB(A)	45 dB(A)
Mp 7 vor der ehem. Finanzamt-Zweigstelle, An d. Gohrsmühle	58 dB(A)	45 dB(A)
Mp 8 vor dem Eingang Stadthaus (An der Gohrsmühle)	58 dB(A)	45 dB(A)
Mp 9 vor dem ev. Alten- und Pflegeheim (Westseite)	52 dB(A)	41 dB(A)
Mp 10 vor dem Wohnhaus An der JÜch 11	52 dB(A)	43 dB(A)
Mp 11 Bensberger Straße 66	62 dB(A)	50 dB(A)
Mp 12 Ecke Friedr.-Westphal-Weg/ Alte Kölnische Straße	53 dB(A)	45 dB(A)
Mp 13 vor dem Wohnhaus Heidkamper Straße 30 (Westseite)	54 dB(A)	42 dB(A)
Mp 14 vor dem Wohnhaus Heidkamper Straße 14	54 dB(A)	40 dB(A)
Mp 15 vor dem Wohnhaus Heidkamper Straße 18	54 dB(A)	40 dB(A)
Mp 17 auf dem Balkon d. ev. Krankenhauses (6. OG, Westseite)	55 dB(A)	40 dB(A)
Mp 18 vor geöffnetem Fenster im 12. Geschoß Südseite d. kath. Krankenhauses	55 dB(A)	40 dB(A)
Mp 19 auf der Straße vor dem Wohnhaus An der Tent 5	53 dB(A)	40 dB(A)
Mp 20 vor dem Wohnhaus Cederwald 2	60 dB(A)	45 dB(A)
Mp 21 vor dem Wohnhaus Cederwald 2 a	57 dB(A)	42 dB(A)
Mp 22 vor dem Wohnhaus Unter den Buchen 8	53 dB(A)	40 dB(A)

...

2. Kerngebiete

2.1 Das Kerngebiet wird in die Bereiche MK-1 und MK-2 gegliedert.

2.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO vom 15.09.77 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Verordnung vom 19.12.86 (BGBl. I S. 2665) wird für die Kerngebiete MK-1 und MK-2 festgesetzt, daß die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässige Art der Nutzung "Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen" nicht zulässig ist.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Art der Nutzung "Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 fallen" nicht zulässig ist.

2.3 Kerngebiet MK-1

Gemäß § 1 Abs. 7 in Verbindung mit § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind Wohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Ausnahmsweise können im Erdgeschoß der Grundstücke Hauptstraße 94 - 96 gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Wohnungen zugelassen werden.

2.4 Kerngebiet MK-2

Gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen, zulässig.

2.5 Gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO wird festgesetzt, daß die im Kerngebiet zulässigen Betriebe und Anlagen nur in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr betrieben werden dürfen. Dies gilt nicht für die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten.

3. Gewerbegebiet - GE

3.1 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Art der Nutzung "Tankstellen" nicht zulässig ist.

3.2 Gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt:

- a) daß die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Gewerbebetriebe ihre Produktionseinrichtungen in Gebäuden betreiben, deren Be- und Entlüftung über schallgeminderte Lüftungseinrichtungen erfolgt;
- b) daß die im Gewerbegebiet zulässigen Betriebe und Anlagen nur in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr betrieben werden dürfen.

- 3.3 Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind die nach § 8 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für das Gebäude Bensberger Straße 66 zulässig.
4. Mischgebiet - MI
- 4.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässige Art der Nutzung "Tankstellen" nicht zulässig ist.
- 4.2 Gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO wird festgesetzt, daß die gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Gewerbebetriebe nur in der Zeit von 6.00-Uhr bis 22.00 Uhr betrieben werden dürfen.
5. Die in Nrn. 1.3.1 bis 1.3.5, 2.2 und 2.5, 3.1 und 3.2 sowie 4.1 und 4.2 festgelegten baulichen und technischen Maßnahmen und Einschränkungen müssen sicherstellen, daß die Gesamtbetriebsgeräusche ausgehend von den in den GI-Gebieten, den GE-Gebieten, den MK-Gebieten und den MI-Gebieten zulässigen Anlagen und Gewerbebetriebe die sich aus Tabelle 2 ergebenden Immissionsrichtwerte an den in dieser Tabelle genannten Immissionsaufpunkten nicht überschreiten. Maßgebend für die Ermittlung der Immissionsrichtwerte ist die TA Lärm 1968. Als Tagzeit gilt die Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr. Als Nachtzeit die Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr.

TABELLE 2

Immissionsaufpunkt	tags	nachts
Mp 1 vor dem Wohnhaus Cederwaldstraße 32	62 dB(A)	45 dB(A)
Mp 2 4 m östlich neben dem Wohnhaus Cederwaldstraße 29	60 dB(A)	45 dB(A)
Mp 3 im Hof des Wohnhauses Hauptstraße 54	60 dB(A)	45 dB(A)
Mp 4 im Hof neben dem Wohnhaus Hauptstraße 106	61 dB(A)	45 dB(A)
Mp 6 im Hof des Wohnhauses Hauptstraße 124	60 dB(A)	45 dB(A)
Mp 7 vor der ehem. Finanzamt-Zweigstelle, An d. Gohrsmühle	60 dB(A)	45 dB(A)

Mp 8	vor dem Eingang Stadthaus (An der Gohrsmühle)	60 dB(A)	45 dB(A)
Mp 9	vor dem ev. Alten- und Pflegeheim (Westseite)	55 dB(A)	41 dB(A)
Mp 10	vor dem Wohnhaus An der Jüch 11	55 dB(A)	43 dB(A)
Mp 11	Bensberger Straße 66	65 dB(A)	50 dB(A)
Mp 12	Ecke Friedr.-Westphal-Weg/ Alte Kölnische Straße	56 dB(A)	45 dB(A)
Mp 13	vor dem Wohnhaus Heidkam- per Straße 30 (Westseite)	55 dB(A)	42 dB(A)
Mp 14	vor dem Wohnhaus Heid- kamper Straße 14	55 dB(A)	40 dB(A)
Mp 15	vor dem Wohnhaus Heid- kamper Straße 18	55 dB(A)	40 dB(A)
Mp 17	auf dem Balkon d. ev. Krankenhauses (6. OG, Westseite)	58 dB(A)	40 dB(A)
Mp 18	vor geöffnetem Fenster im 12. Geschoß Südseite d. kath. Krankenhauses	58 dB(A)	40 dB(A)
Mp 19	auf der Straße vor dem Wohnhaus An der Tent 5	55 dB(A)	40 dB(A)
Mp 20	vor dem Wohnhaus Ceder- wald 2	62 dB(A)	45 dB(A)
Mp 21	vor dem Wohnhaus Ceder- wald 2 a	60 dB(A)	42 dB(A)
Mp 22	vor dem Wohnhaus Unter den Buchen 8	55 dB(A)	40 dB(A)

In den jeweils erforderlichen Genehmigungsverfahren ist ein entsprechender Nachweis jeweils durch ein schallschutztechnisches Gutachten einer zugelassenen Meßstelle nach § 26 BImSchG zu erbringen.

6. Ausnahmen von den Festsetzungen der Höhenlage baulicher Anlagen:

Für die Bereiche des GI-1 bis GI-4-Gebietes werden Ausnahmen von den Höhenbeschränkungen zugelassen. Die Ausnahmen gelten nur für Schornsteine, Dampferzeuger, Kühltürme und Silos sowie für Anlagen zur Luftreinhaltung und untergeordnete Dachaufbauten, deren Errichtung auf dem Gebäude innerhalb der festgesetzten Höhe technisch nicht möglich ist. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die sich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen technisch notwendige Höhe zu beschränken.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

7.1 Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte Gehölze anzulegen und zu unterhalten.

Die Anzahl der Pflanzen je Quadratmeter der festgesetzten Pflanzfläche muß mind. einen Baum oder einen Strauch betragen. Der Anteil der Bäume wird auf mind. 10 % festgesetzt. Die notwendigen Zugänge und Zufahrten sowie Gleisanlagen, unterirdische Behälter und Tankanlagen, Brunnenanlagen und Tiefgaragen sowie Pförtnerhäuser und Waagen unmittelbar im Bereich der Einfahrten zum GI-Gebiet sowie die in der mit "a" gekennzeichneten Flächen zulässige Werksumfahrt / Feuerwehrumfahrt sind von den Festsetzungen der Bepflanzung ausgenommen.

Entlang der Zugänge und Zufahrten ist seitlich eine dichte Strauchbepflanzung mit Einzelbäumen anzulegen und zu unterhalten.

7.2 Bei der Errichtung von Pkw-Stellplätzen für Inhaber, Bedienstete oder Besucher muß je angefangene sechs Stellplatzeinheiten mind. ein standortgerechter großkroniger Baum gepflanzt werden. Zur Pflanzzeit muß der Stamm, gemessen in 1 m Höhe über der Stellplatzfläche, mind. 0,20 m Umfang aufweisen.

7.3 Ausnahmen von den Festsetzungen unter 7.1 und 7.2 sind zulässig,

- a) wenn der landschaftspflegerische Begleitplan andere Maßnahmen vorsieht,
- b) wenn sie bei Erweiterungsvorhaben zu einer nicht beabsichtigten Härte führen und an anderer Stelle des Grundstückes gleichwertige Ersatzanpflanzungen erfolgen.

8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

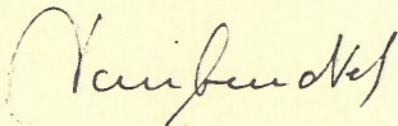
8.1 Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 0,20 m, gemessen in 1 m Höhe über Gelände, sind zu erhalten.

8.2 Ausnahmen von der unter 8.1 genannten Festsetzung sind bei Erweiterungsvorhaben zulässig, wenn die Festsetzung zu einer nicht beabsichtigten Härten führen würde und eine gleichwertige Ersatzanpflanzung an anderer Stelle des Grundstückes erfolgt.

9. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO darf im Bereich der Straße Cederwald die rückwärtige Baugrenze (Gartenseite) für geringfügige Anbauten um max. 3,00 m überschritten werden, soweit nachbarschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.
10. Hinweise:
1. Für die Altlasten-Verdachtsfläche Nr. 33 ist sicherzustellen, daß bei jeder Baumaßnahme mit Bodenaushub die jeweilige Deponieklasse ermittelt sowie die mit Kohlenwasserstoffen belastete Fläche entsorgt wird. Zudem sollten bei Tiefen Gründungen sulfatbeständige Betonarten verwendet und im Bereich der Grünflächen ca. 30 cm Mutterboden aufgebracht werden.
 2. Im Bereich der Altlasten-Verdachtsfläche 123 ist beim Anbau von Nutzpflanzen eine ausreichende Abdeckschicht notwendig, eine Vermischung von belastetem Material und der Abdeckung zu vermeiden und evtl. anfallender Bodenaushub gemäß der vorab festzustellenden Deponieklasse entsprechend zu entsorgen.

Stadt Bergisch Gladbach
Der Stadtdirektor

In Vertretung



Daubendiek
Stadtbaurat