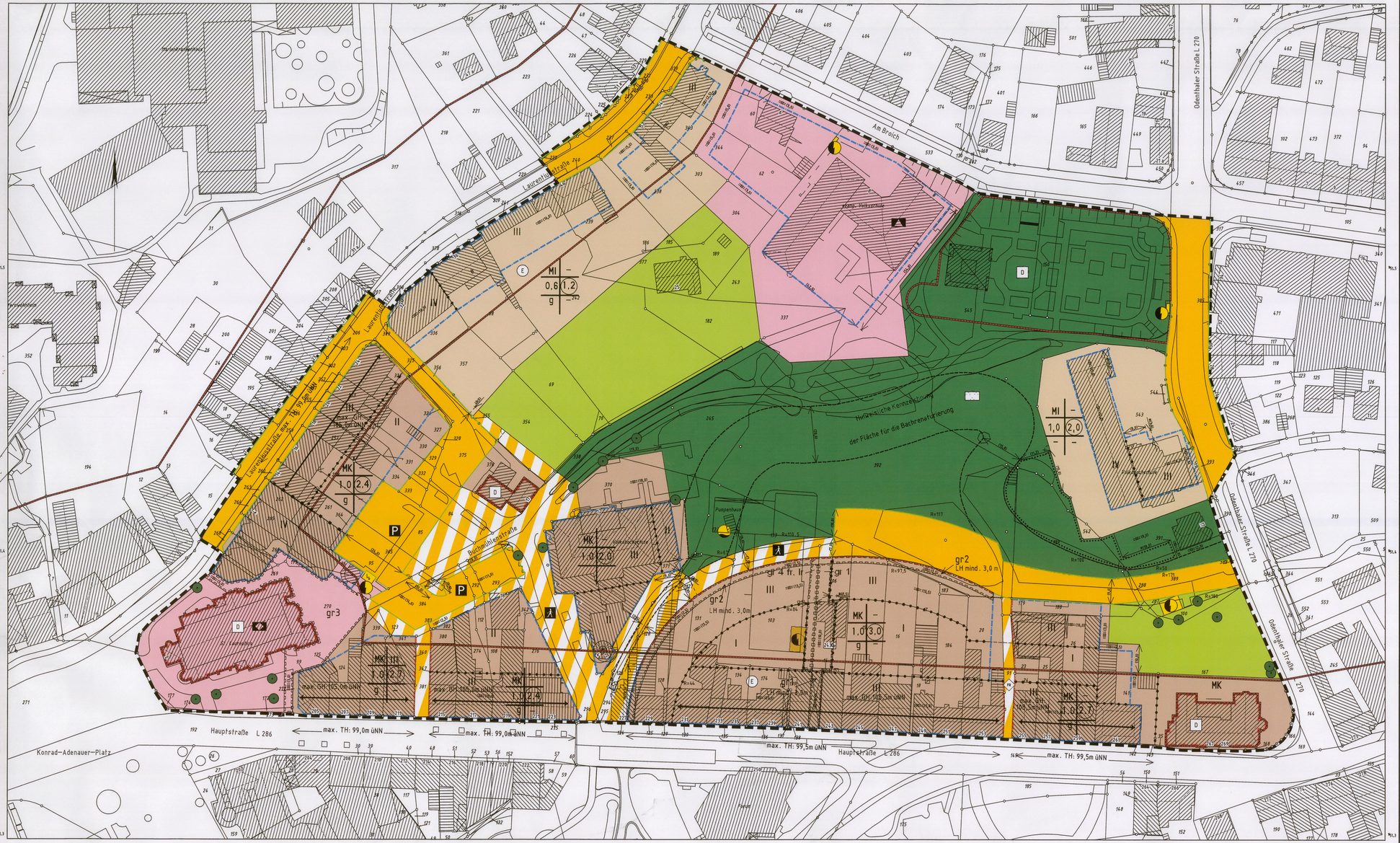
Buchmühle-1. Änd.

BP 2135- Bu

4.

Schrank 3





Bebauungsplan Nr. 2135 – Buchmühle – 1. Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Im Mischgebiet MI sind Gartenbaubetriebe gem. § 9 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 Im Mischgebiet MI sind Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.3 Im Kerngebiet MK sind Ausnahmen gem. § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.4 Im Kerngebiet MK sind Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

1.5 Entsprechend der Satzung über den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben vom 20.12.1984 sind im Kerngebiet MK folgende Nutzungen nicht zulässig:

1. Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und/oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen, Spielcasinos) ist
2. Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind
3. Einzelhandelsbetriebe, in denen neben dem Verkauf von Sexartikeln (Sexshops) Filme vorgeführt werden, wenn der Umsatz durch Filmvorführungen mehr als 50 % des Gesamtumsatzes beträgt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im Bereich der Hauptstraße, in der Traufhöhen als Höchstgrenze festgesetzt sind, ist ausnahmsweise ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn dadurch die Traufhöhen und die Geschossflächenzahl nicht überschritten werden und die nach der Bauordnung NW (BauO NW) erforderlichen Geschosshöhen eingehalten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Die rückwärtigen Baugrenzen dürfen im Mischgebiet MI zur Errichtung von Garagen, die unter der Geländeoberfläche liegen, bis zu einer Grundstückstiefe von 30 m (gemessen von der Laurentiusstraße) überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

3.2 Die im Kerngebiet MK im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße gegenüber dem VHS-Gebäude bzw. der öffentlichen Grünfläche festgesetzte Baulinie darf zur Errichtung von Kellern und Garagen, die unter der Geländeoberfläche liegen, um bis zu 7,0 m überschritten werden.

3.3 An der Südwestseite, der Nordwestseite sowie an der Nordostseite des Fachwerkgebäudes Buchmühlenstraße 17-21 kann ausnahmsweise eine überdachte Terrasse z.B. in Form eines Wintergartens zugelassen werden, wenn seitens des Landeskonservator keine denkmalpflegerischen Bedenken bestehen sowie eine Fläche von 70,0 qm und eine Tiefe von 7,0 m nicht überschritten wird.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)

4.1 Das im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit **gr 1, gr 2, gr 3** und **gr 4** erweitert sich um die Fläche, um welche die anschließenden Gebäude im Erdgeschoss hinter die Baugrenze zurücktreten.

4.2 Bei dem Gehrecht **gr 1** sind Abweichungen von den festgesetzten Flächen in Größe und Lage zulässig, sofern die festgesetzten Mindestflächen eingehalten werden.

5. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die im Übersichtsplan „Lärmschutz" dargestellten Lärmpegelbereiche III bis VI sind für Außenbauteile von Gebäuden zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend des Abschnittes 5 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschallämmung einzuhalten.

Lärmpegelbereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Wohnungen/ Aufenthaltsräume erforderlich $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	Büroräume erforderlich $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Hinweis:
Für Gebäude, die sich innerhalb der lärmbelastesten Zonen IV bis VI befinden, wird die Anordnung besonders ruhebedürftiger Räume (z.B. Schlaf-, Kinderzimmer) in lärmabgewendten Gebäudeteilen empfohlen. Darüber hinaus wird empfohlen, an Schlafräumen fensterunabhängige Lüftungsanlagen vorzusehen.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 Abs. 4 BauO NW)
Gestaltung baulicher Anlagen

6.1 Dachform:
Für Hauptgebäude bzw. Hauptdachflächen im Kerngebiet MK an der Hauptstraße und an der Laurentiusstraße (jeweils Straßenrandbebauung) sind ausschließlich Dächer mit geneigten Dachflächen zulässig.

6.2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind ausschließlich in der ersten Dachgeschossebene zulässig.

7. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Satzung der Stadt Bergisch Gladbach vom 29.06.1993 zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenarten von Gebieten (Erhaltungssatzung für den Bereich der Innenstadt Bergisch Gladbach)

8. Hinweise

8.1 Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes mehrere unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermaßung eines zwischenliegenden Abstandesgezeichnet, so liegen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

8.2 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung erfolgen im Plangebiet über die vorhandene öffentliche Kanalisation.

STADT BERGISCH GLADBACH BP NR. 2135 – BUCHMÜHLE – 1. ÄNDERUNG

M.= 1 : 500

Wohngebäude mit Hausnummer
Wohngebäude ohne Hausnummer
Öffentliches Gebäude, z.B. Rathaus
Garagen-, Wirtschaftsgebäude
Durchfahrt
II Zahl der Vollgeschoße, z.B. 2 Vollgeschoße
Satteldach
Walmdach
Krüppelwalmdach
P Pultdach
F Flachdach
Flurstücksgrenze
Regelungsebenen zur Flurstücksgrenze
Kreisgrenze
Gemeindegrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Straße mit Ortsdurchfahrtsstrecken
Straße mit Kilometerstein

Leitungsmast, allgem.
Stahlgittermast, einf.
Stahlgittermast, ohne Leitungsseile
Verkehrsampel
Anschlagsäule
Briefkasten
Bushaltestelle
Drehkran
einzelner Laubbaum
einzelner Nadelbaum
elektr. Laterne
Fahnenmast
Feuermelder
Gasschieber (Kappe)
Hinweiszeichen / -tafel
Höhenpunkt mit +-zahl
Hydrant, oberird.
Hydrant, unterird.
Kabelkasten, Schaltkasten
Schacht Fernmeldewesen, Kabelschacht
Einsteigschacht Abwasserleitung
Merkzeichen für Gasleitung
Müllbox
Park-/Stellplatz im Grt
Polizeinotsäule
Schacht, eckige Bauart
Schornstein
Sinkkasten
Fernsprechhäuschen
Schieberkappe Wasser
Schranke
Böschung
Treppe
Stützmauer
Hecke
Zaun
Mauer
Hochspannungsleitung
Fernmeldeleitung

Mischgebiete
Kerngebiete
0,4 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) z.B. 0,8
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. II
max.TH max. Traufhöhe in Metern über Normalnull bei geneigten Dächern
max.GH max. Gebäudehöhe in Metern über Normalnull
g Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeiten und Gebäudehöhen geschlossene Bauweise
Baulinie
Baugrenze
Fläche für den Gemeinbedarf
Schule
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
P öffentliche Parkfläche
Fußgängerbereich
Fuß- und Radweg
Straßenbegrenzungslinie
Fläche für die Versorgung
Elektrizität
Wasser
private Grünfläche
öffentliche Grünfläche
Parkanlage
(gr 1-3) Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

zu erhaltende Bäume
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Firstrichtung

Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs.6 BauGB
D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
E Geltungsbereich der Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenarten von Gebieten (Erhaltungssatzung) für den Bereich der Innenstadt Bergisch Gladbach

Hinweisliche Kennzeichnung
Fläche für die Renaturierung der Strunde

gr 4 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
lr Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
fr Fahrrecht zugunsten der Versorgungsträger

GESETZLICHE GRUNDLAGEN IN DER JEWEILS ZUR OFFENLAGE GÜLTIGEN FASSUNG:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung (1990)
PlanzV90	Planzeichenverordnung
BauONW	Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen (Landesbauordnung)
GONW	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein Westfalen
LG	Landschaftsgesetz für das Land Nordrhein Westfalen
LVG	Landesvermessungsgesetz für das Land Nordrhein Westfalen
DSchG	Denkmalschutzgesetz für das Land Nordrhein Westfalen

Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein Westfalen

Der Planungsausschuss hat die Aufstellung dieses Planes am 15.11.01 beschlossen.
Bergisch Gladbach, den
gez. Rolf Buchholz
~~Stellvertret.~~ Ausschussvorsitzender)

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. §2(1) BauGB am 20.11.01 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bergisch Gladbach, den 10.06.02
i. A. gez. Löhlein
Die Bürgermeisterin

Die Bürger sind über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. §3(1) BauGB durch Auslegung in der Zeit von 08.03.01 bis 04.04.01 ~~sowie durch Bürgerversammlung am~~ unterrichtet worden.
Bergisch Gladbach, den 10.06.02
i. A. gez. Löhlein
Die Bürgermeisterin

Die vorliegende Plangrundlage ist – zum Teil – ~~eine Abzeichnung, eine Vergrößerung~~ eine automatische Zeichnung – der – digitalen – Katasterflurkarte in digitaler Form.
~~Teilweise handelt es sich um eine Übertragung der Katasterflurkarte.~~ Die digitale Katasterkarte ist – in Zuge der Katastererneuerung – ~~durch vereinfachte Teil- bzw. Neuvermessung durch Übernahme~~ in Maßstab entstanden.
Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsmessungen (z.B. Gebäude).
Die vorliegende Plangrundlage wurde – zum Teil – neu kartiert, nach einwandfreier Fortführungs – Vermessungen (Fortf. Erl. Nr. 6.15) – nach einer Neuvermessung gemäß – Ergänzungsbestimmung und Vermessungsanweisung.
Die Darstellung entspricht ~~dem~~ dem jetzigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.
Bergisch Gladbach, den
gez. Roggendorf
Städtischer Obervermessungsrat

Die Träger öffentlicher Belange sind gem. §4(1) BauGB mit Schreiben vom 23.02.01 beteiligt worden.
Bergisch Gladbach, den 10.06.02
i. A. gez. Löhlein
Die Bürgermeisterin

Entwurf und Anfertigung
Fachbereich 6–69
Stadtentwicklung und Stadtplanung
i.V. Schmickler
Die Bürgermeisterin

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Bergisch Gladbach, den
gez. Roggendorf
Städtischer Obervermessungsrat

Dieser Plan hat gem. §3(2) des BauGB in der Zeit von 03.12.01 bis 11.01.02 öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde am 20.11.01 ortsüblich bekannt gemacht.
Bergisch Gladbach, den 10.06.02
i. A. gez. Löhlein
Die Bürgermeisterin

Dieser Plan stimmt mit den Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
Bergisch Gladbach, den 19.12.06
i. A. gez. Löhlein
Die Bürgermeisterin

Dieser Plan ist gem. §10(1) des BauGB vom Rat am 16.05.02 als Satzung beschlossen worden.
Bergisch Gladbach, den 28.10.2002
gez. Opladen
Die Bürgermeisterin

Ergänzendes Verfahren

Der Rat hat aufgrund der Entscheidung des OVG Münster vom 16.09.2006, mit der der Bebauungsplan für unwirksam erklärt wurde, seinen Satzungsbeschluss vom 16.05.2002 in seiner Sitzung am 28.10.2006 aufgehoben. Dieser Plan ist gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat am 26.10.2006 als Satzung beschlossen worden.
Bergisch Gladbach, den 02.11.2006
gez. Orth
Der Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB am 16.12.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bergisch Gladbach, den 19.12.2006
i.A. gez. Löhlein
Der Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. §10(3) BauGB am ~~29.06.02~~ 12.12.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bergisch Gladbach, den ~~10.06.02~~ 14.12.2002
i.A. gez. Löhlein
Die Bürgermeisterin

Übersichtsplan M. = 1 : 5000

