

Textliche Festsetzungen

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

Kerngebiet - MK - (§ 7 BauNVO)

1.1 Die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 allgemein zulässige Nutzung ‚Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen' sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 Ausnahmen gem. § 7 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO).

1.3 Entsprechend der Satzung über den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben vom 08.08.85 sind im 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.

1.4 Sonstige Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind an der Schloßstraße nur ab dem 1. Obergeschoß zulässig.

1.5 Innerhalb der mit der Zweckbestimmung ‚Kino' festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind bauliche Anlagen oder sonstige Einrichtungen ausschließlich zum Zwecke einer Kinonutzung zulässig (§ 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO).

1.6 Entlang der Schloßstraße und des Erna-Klug-Weges sind im Bereich der Erdgeschoß- bzw. Erschließungsebene nur die in § 7 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen zulässig, sofern sie nicht durch Nr. 1.2 der textlichen Festsetzungen ausgeschlossen sind (§ 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO).

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Baulinien können ausnahmsweise von Wandpfeilern, Treppenhäusern, Erkern, Balkonen, Loggien, Fensternischen, Vordächern und Werbeanlagen bis zu 0,5 m auf einer Länge von nicht mehr als 1/5 der jeweiligen Gebäudeseite über- oder unterschritten werden, wenn die Gebäudeflucht optisch erhalten bleibt. Eine Überschreitung durch Gesimse und Dachüberstände ist bis zu 0,2 m zulässig (§ 23 Abs. 2 BauNVO).

2.2 Baugrenzen können ausnahmsweise von Gebäudeteilen, wie z.B. Vordächern, Eingangstreppen, Erkern und Balkonen bis zu 1,0 m auf eine Länge von nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite überschritten werden. Eine Überschreitung durch Gesimse und Dachüberstände ist bis zu 0,3 m zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

3. Höhe baulicher Anlagen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen beziehen sich auf die maximal zulässige Höhe des Firstes / Oberkante Flachdach / Attika der zu errichtenden Gebäude über Normalnull (NN).

Die zulässigen Höhen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Attiken, Balkonbrüstungen, Aufzugsoberfahrten, haustechnische Anlagen, Lichtkuppeln usw. bis zu einer Höhe von 2,0 m überschritten werden (§ 18 i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB in Verbindung mit § 14 Abs. 2 Bau NVO)

Die der Versorgung des Plangebietes dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Plangebiet ohne Zuweisung von Flächen zulässig, sofern sie eine Größe von 1,2 m Länge / 0,5 m Breite / 1,5 m Höhe nicht überschreiten. Größere Versorgungsanlagen sind in die Bebauung zu integrieren.

4.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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

Gehrecht
Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zur Sicherung einer Fußwegebeziehung zwischen Schloßstraße und den Stellplätzen an der Steinstraße.

Geh-, Fahr-, Leitungsrecht
Geh-, Fahr-, Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsbetriebe zur Nutzung der Stellplätze und zur Erschließung ihrer Grundstücke.

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

6.1 Die Gebäudefassaden innerhalb des festgesetzten Kerngebietes, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Plan gekennzeichnet sind, liegen in den Lärmpegelbereichen III, IV und V.
Gemäß VV BauO NRW § 18 Abs. 2 i.V.m. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind zum Schutz gegen Außenlärm für Außenbauteile von Gebäuden innerhalb der vorstehend benannten Lärmpegelbereiche entsprechend des Abschnittes 5 der DIN 4109 die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

1	2	3	4	5
Lärmpegel-bereich	„Maßgeblicher Außenlärm-pegel"	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume 1) und ähnliches
	dB(A)	erf. R'w,res des Außenbauteils in dB		
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40

1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

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

6.2 Die Unterseite des geplanten Baukörpers über die Steinstraße ist mit schallabsorbierenden Material mit einem mittleren Absorptionskoeffizienten von α ~ 0,5 zu verkleiden.

6.3 Im Baugenehmigungsverfahren ist auf der Grundlage der vorliegenden schallimmissionstechnischen Untersuchung (GRASY + ZANOLLI, Juni 2010) nachzuweisen, dass die Bestimmungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes- Immissionsschutzgesetz, 26.08.1998) unter Berücksichtigung aller der Kinonutzung zuzuordnenden Lärmemissionen (wie haustechnischen Anlagen, Gastronomie etc.) eingehalten werden.

7. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine aufgelockerte Strauchpflanzung anzulegen sowie 1 Hainbuche (Carpinus betulus) als Hochstamm mit einem Stammumfang von 20 / 25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Strauchpflanzung (Auswahl):
Strauchgröße 100 / 125 cm

Spiere	(Spiraea x cinerea „Grefsheim")
Forsythie	(Forsythia in Sorten)
Weigelie	(Weigelia florida)
Deutzie	(Deutzia hybrida)
Hartriegel	(Cornus alba „Sibirica")
Scheinquitte	(Chaenomeles speciosa)

Die auf der Südseite der Steinstraße für die Überbauung erforderlichen Stützenfunda-

mente sind zu übererden und mit Sträuchern der nachfolgenden Liste zu bepflanzen. Die Gebäudestützen sind zusätzlich durch Kletterpflanzen mit Rankhilfen Efeu (Hedera helix), Immergrüne Geißblatt (Lonicera henryi) und Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia) zu begrünen. Je Stütze ist 1 Pflanze in der Größe 100 / 150 cm vorzusehen.

8. Hinweise

8.1 Regenentwässerung
Das geplante Bauwerk der Kino-Erweiterung soll an die vorhandene Trennkanalisation angeschlossen werden. Eine Rückhaltung für das anfallende Regenwasser ist nicht erforderlich.

8.2 Bodendenkmalpflege
Es sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

8.3 Kampfmittel
Im unmittelbaren Planbereich ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei Kampfmittelfunden während der Erd- bzw. Bauarbeiten die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen sind und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen ist. Sollten im Planbereich Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird in Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst eine Tiefensondierung empfohlen.

8.4 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen
Für innerhalb des Änderungsbereichs gelegene Wohngebäude wird empfohlen, die Belüftung von Ruheräumen wie Schlaf- und Kinderzimmer, durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen (z.B. Anordnung dieser Räume zur lärmabgewandten Seite) sicher zu stellen.

8.5 Zeichnerische Darstellung
Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes mehrere unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermaßung eines zwischen liegendem Abstand gekennzeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

STADT BERGISCH GLADBACH

Bebauungsplan

Nr. 5266 -Schloßstraße- 2. Änd. und
Nr. 5285 -Eichelstraße- 3. Änd.

M. 1:500

Gesetzliche Grundlagen in der jeweils zur Offenlage gültigen Fassung :

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunuzungsverordnung
PlanzV90	Planzeichenverordnung
BauONW	Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung)
GONW	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen
LG	Landschaftsgesetz für das Land Nordrhein - Westfalen
LWG	Landeswassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen
DSchG	Denkmalschutzgesetz für das Land Nordrhein - Westfalen

Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Dieser Plan ist der Urkundsplan.

Bergisch Gladbach, den
Der Bürgermeister

i. A.

Der Planungsausschuss hat die Aufstellung dieses Planes

am

beschlossen.

Bergisch Gladbach, den

Stellvertretende(r)
Ausschussvorsitzende(r)

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB

am

ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bergisch Gladbach, den
Der Bürgermeister

i. A.

Die Öffentlichkeit ist über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 (1)BauGB durch Aushang in der Zeit vom bis sowie durch Bürgerversammlung am unterrichtet worden.

Bergisch Gladbach, den
Der Bürgermeister

i. A.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben

vom

beteiligt worden.

Bergisch Gladbach, den
Der Bürgermeister

i. A.

Plangrundlage

Lagebezugssystem: Deutsches Hauptdreiecksnetz (DHDN90)
Ellipsoid: Bessel; Lagenetz: Netzerneuerung Nordrhein-Westfalen 1977 ff. (NETZ 1977)
Abbildungssystem: Gaus-Krüger-Abbildung GK
Höhenbezugssystem: Deutsches Haupthöhennetz 1912 (DHHN12)
Höhenart: Normalorthometrische Höhen (NN- Höhen)
Höhenbezugsfläche: Normal Null-Fläche

Es wird bescheinigt, dass die vorliegende Plangrundlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanzV entspricht. Die dargestellte Topographie wurde durch örtliches Aufmaß ermittelt / durch Ortsvergleich visuell überprüft

Stand ALK:

Stand Topographie:

Brühl, den

ÖbVI Dipl.-Ing. Gerhard Münch

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Die geometrische Eindeutigkeit wurde mittels Koordinaten festgesetzt.

Koordinaten können bei Bedarf von FB 6-61 Stadtplanung bereit gestellt werden.

Brühl, den

ÖbVI Dipl.-Ing. Gerhard Münch

Entwurf und Anfertigung

LA CITTÀ STADTPLANUNG
DIPL.-ING. ARCHITEKT UND STADTPLANER
MITGLIED ARCHITEKTENKAMMER
BEETHOVENSTRASSE 32/34, 10a 50126 BUCHEN
TEL.: 02371 / 62 79 17 FAX: 02371 / 48 78 76
LA-CITTA_Stadtplanung@t-online.de

Bergheim, den 23.08.2010

Heinrich Schneider

Die öffentliche Auslegung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach, den
Der Bürgermeister

i. A.

Die erneute öffentliche Auslegung hat gem. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom bis stattgefunden.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach, den
Der Bürgermeister

i. A.

Dieser Plan ist gem. § 10 (1) BauGB vom Rat

am

als Satzung beschlossen worden.

Bergisch Gladbach, den
Der Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Bekanntmachung wurde am vom -stellvertr. Bürgermeister unterzeichnet.

Bergisch Gladbach, den
Der Bürgermeister

i. A.

Legende

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 der BauNVO)
- MK — Kerngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 der BauNVO)
- z.B. III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 1,0 — Grundflächenzahl (GRZ)
- max. First — Höchstgrenze First
- max. H — Höchstgrenze Gebäude, Attika

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 der BauNVO)
- g — geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklungvon Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St — Stellplätze
- Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen
- bei schmalen Flächen
- KINO — Flächen mit besonderem Nutzungszweck
- DN 32°-37° — zulässige Dachneigung
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzungen unterschiedlicher Höhen
- Lärmpegelbereich III
- Lärmpegelbereich IV
- Lärmpegelbereich V
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Planzeichen
- üNN — über Normal Null
- Überbauung

Übersichtsplan M. = 1 : 5.000

