Bebauungsplan Nr. 2135 – Buchmühle – 1. Änderung

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

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

1.1 Im Mischgebiet **MI** sind Gartenbaubetriebe gem. § 6 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 Luftschalldämmung einzuhalten.

Lärmpegelbereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Wohnungen/ Aufenthaltsräume erforderlich R’w, res der Außenbauteile in dB	Büroräume erforderlich R’w, res 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 lärmbelasteten Zonen IV bis VI befinden, wird die Anordnung besonders ruhebedürftiger Räume (z.B. Schlaf-, Kinderzimmer) in lärmabgewandten 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 Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

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

