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

Bebauungsplan Nr.5266 -Schloßstr.-, 1.Änderung und Nr.5285 -Eichelstr.-,1.Änderung

---

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

Kerngebiet - MK- (§7 BauNVO)

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

1.2 Entsprechend der Satzung über den Ausschluß von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben 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.

1.3 Sonstige Wohnungen gem. §7 Abs.2 Nr.7 BauNVO sind nur ab dem 1. Obergeschoß zulässig.

1.4 Entlang der Schloßstr. und entlang der Fußwegeverbindungen auf den Grundstücken Schloßstr. Nr.62 und Nr.70 sind im vorderen Bereich der Erdgeschoß- bzw. Erschließungsebene nur die in §7 Abs.2 Nr.1 und Nr.2 genannten Nutzungen zulässig, sofern sie nicht durch Nr.1.2 der textlichen Festsetzungen ausgeschlossen sind. (§1 Abs.7 Nr.1 BauNVO)

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

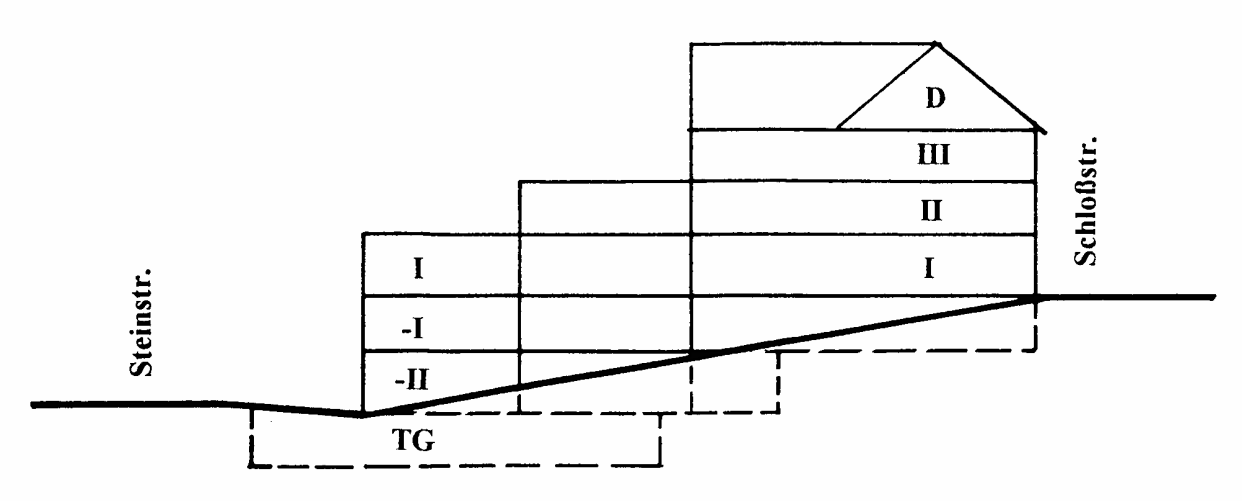
2.1 Für die Grundstücke Schloßstr. Nr.68 und Nr.70 kann eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) bis zu 1,0 und der Geschoßflächenzahl (GFZ) bis zu 3,0 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dadurch die städtebaulichen Zielsetzungen, „zahnartige“ Bebauung entlang des festgesetzten Fußweges, Gebäudeabstaffelung zur Steinstr. hin und Höhenanpassung an die Nachbarbebauung, erreicht werden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegen stehen. (§16 Abs.6 BauNVO)

2.2 Garagengeschosse sowie Garagen und Stellplätze in Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der Geschoßfläche nicht zu berücksichtigen. (§21a Abs.1 BauNVO)

2.3 Der Grundstücksfläche im Sinne des §19 Abs.3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Grundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 des BauGB hinzuzurechnen. (§21a Abs.2 BauNVO)

2.4 Die zulässige Geschoßfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden. (§21a Abs.5 BauNVO)

2.5 Die durch Einschrieb im Plan als Höchstwert festgesetzten Geschoßzahlen sind entsprechend der nachfolgenden Schemazeichnung der Schloßstr. zugeordnet.



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

3.1 Der Gemeinschaftsstellplatz und die Gemeinschaftstiefgarage sind den Nutzungen der Gebäude Schloßstr Nr.62 - Nr.70 zugeordnet.

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

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

gr 1: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zur Sicherung einer Fußwegebeziehung zwischen Schloßstr. und Steinstr..

gr+fr+lr 2: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsbetriebe zur Nutzung der Gemeinschaftstellplätze und zur Erschließung ihrer Grundstücke

5. Lärmschutz (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Für Außenbauteile von Gebäuden sind zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend des Abschnittes 5 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Steinstr.: Straßenfassaden und Seitenfassaden bis 20m Tiefe
Aufenthalträume : erf. R´w, res = 40 dB
Büroräume : erf. R´w, res = 35 dB

6. Anpflanzen von Bäumen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

An den im Plan gekennzeichneten Standorten ist ein Baum der beigefügten Pflanzliste zu pflanzen.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§81 Abs.4 BauO NW)

7.1 Dachhöhen aller Dachformen sind bis zu einer maximalen Höhe von 5,50m zulässig.

Die Dachhöhe ist als Höhendifferenz zwischen Oberkante Fertigfußboden im Dachgeschoß und dem oberen Dachabschluß / oberem Firstpunkt definiert.

7.2 Dachaufbauten/Dacheinschnitte sind nur in der ersten Dachgeschoßebene zulässig.

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

- Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach vom 26.06.1990; beschlos- sen aufgrund §45 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)

9. Hinweise

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

9.2 Die Pflanzliste im Anhang ist Bestandteil des Textteiles.

Pflanzliste

NAME	WISSENSCH. NAME	QUALITÄT
Götterbaum	Ailanthus altissima	Hochstamm, Stammunfang 10-12cm
Schnurbaum	Sophora japonica	Hochstamm, Stammunfang 10-12cm
Schnurbaum var. ´Regent`	Sophora japonica ´Regent`	Hochstamm, Stammunfang 10-12cm
Feldahorn var. ´Elsrijk`	Acer campestre ´Elsrijk`	Hochstamm, Stammunfang 10-12cm
Chinesische Wildbirne	Pyrus calleryana ´Chanticleer`	Hochstamm, Stammunfang 10-12cm
Widbirne var. ´Beech Hill`	Pyrus communis ´Beech Hill`	Hochstamm, Stammunfang 10-12cm