## 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 schall-absorbierenden 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 Stützenfundamente 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.