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

Bebauungsplan Nr. 5285 -Eichelstr.-, 2. Änd.

---

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

Kerngebiet -MK- (§ 7 BauNVO)

1.1 Wohnungen gem. §7 Abs.2 Nr.7 BauNVO sind an der Schloßstraße ab dem 1. Obergeschoss und an der Steinstraße ab dem 2. Obergeschoss zulässig.

1.2 Entlang der Schloßstraße und entlang des Fußweges sind im vorderen Bereich der Erdgeschoss- bzw. Erschließungsebene nur die in §7 Abs.2 Nr.1 (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) und Nr.2 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes) BauNVO genannten Nutzungen zulässig, sofern sie nicht durch Nr.1.3 (Vergnügungsstätten usw.) der textlichen Festsetzungen ausgeschlossen sind. (§1 Abs.7 Nr.1 BauNVO)

1.3 Entsprechend der Satzung über den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben, BP Nr.5.0, sind im MK folgende Nutzungen nicht zulässig:

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

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

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

2.1 Für das Grundstück Schloßstr.78 kann eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bis zu 1,0 und der Geschossflächenzahl (GFZ) bis zu 3,0 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dadurch eine geschlossene Bauweise entlang der Gartenstraße entsteht. (§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 Die zulässige Geschossfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden. (§21a Abs.5 BauNVO)

2.4 Die im Plan festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf die mittlere Höhe des Meeresspiegels (NN). Oberer Bezugspunkt bei der Bestimmung der Höhe ist

- bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Firsthöhe und
- bei Gebäuden mit Flachdächern die Oberkante der Dachhaut.

(§ 16 Abs.2 Nr.4 i.V.m. §18 Abs.1 BauNVO)

2.5 Die zulässigen Höhen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Attiken, Balkonbrüstungen, Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, Lichtkuppeln usw. bis zu ein Höhe von 1,2m überschritten werden. (§18 i.V.m. §16 Abs.6 BauNVO)

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

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

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

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

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

5 Versorgungsanlagen (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB in Verbindung mit §14 Abs.2 BauNVO)

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 1,2m Länge / 0,5m Breite / 1,5m Höhe nicht überschreiten. Größere Versorgungsanlagen sind in die Bebauung zu integrieren.

Hinweis:
Zur Sicherung der Stromversorgung des Plangebietes wird eine Kompaktstation (Flächenbedarf 3,0m / 4,5m) erforderlich. Bei der Bauausführung ist ihr genauer Standort im Einvernehmen mit dem Versorgungsunternehmen festzulegen.

6 Lärmschutz (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

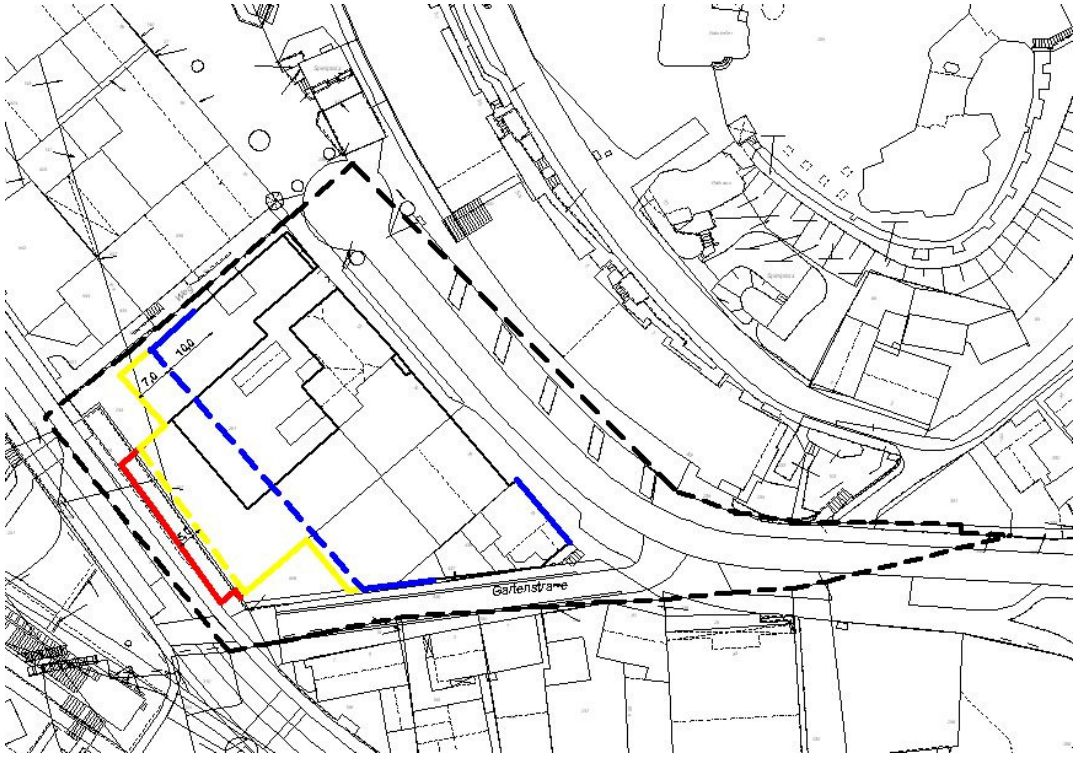
Für die im nachfolgenden Plan gekennzeichneten Fassaden der Lärmpegelbereiche III – VI sind zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend des Abschnittes 5 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB (A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume[1]) und ähnliches
		Erforderliche R'w,res der Außenbauteile in dB		
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35

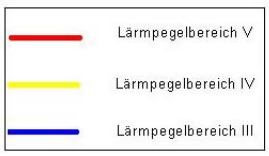
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	[2])	50	45

[1]) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leisten, werden keine Anforderungen gestellt.
[2]) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

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



Lärmpegelbereiche



Hinweise:
Das Plangebiet ist erheblich durch Verkehrslärm von der Steinstraße (L 136) vorbelastet.
Für Gebäude, die sich innerhalb der lärmbelasteten Zonen IV bis VII befinden, wird die Anordnung besonders ruhebedürftiger Räume (z.B. Schlaf-, Kinderzimmer) in lärmabgewandten Gebäudeteilen empfohlen.
Darüber hinaus wird empfohlen, an Schlafräumen Fenster unabhängige Lüftungsanlagen vorzusehen.
Zusätzlich ist für Gebäude, die in den Lärmpegelbereichen IV und höher liegen, baulicher Schallschutz gemäß DIN 4109 Kap. 5 bzw. auch gem. VDI 2719 (Schallschutzfenster) erforderlich.

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

In den als solchen gekennzeichneten Bereichen sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

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

Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach in der zz. geltenden Fassung; beschlossen aufgrund § 45 Landschaftsgesetz NW (LG NW)

9 Hinweise

9.1 Regenentwässerung

Das Plangebiet wurde bei der Generalentwässerungsplanung nur mit einem Versiegelungsgrad von 55% berücksichtigt. Darüber hinausgehend ist eine Regenrückhaltung erforderlich.

9.2 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.

9.3 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.

9.4 Zeichnerische Darstellung

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.