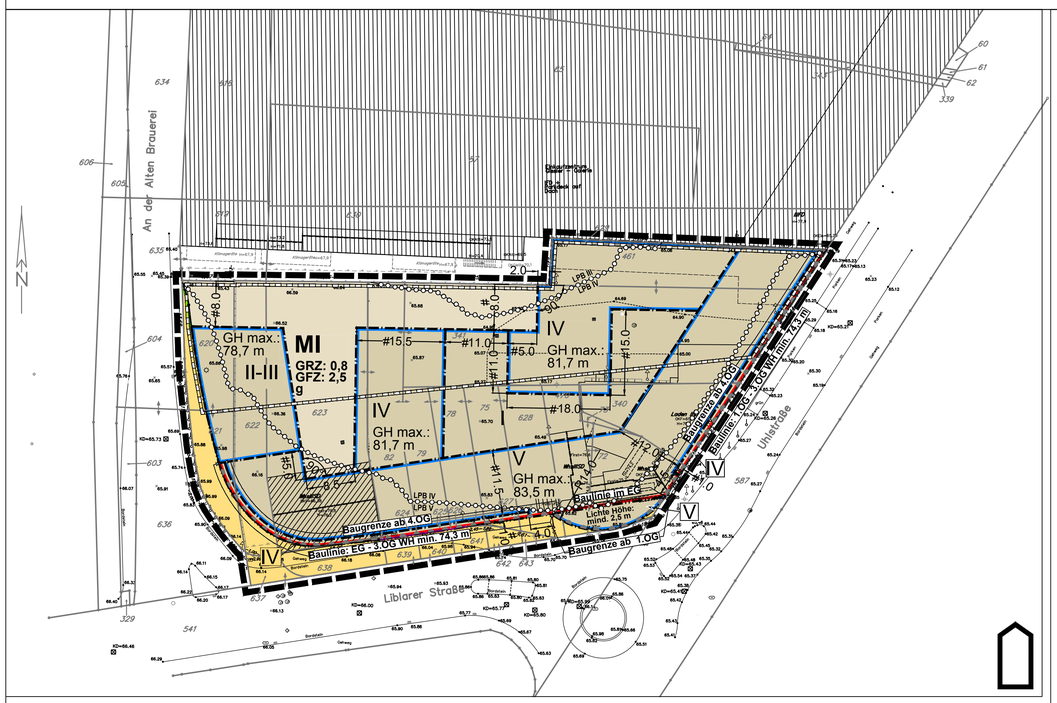
Bebauungsplan Nr. 01.01

"Giesler-Galerie" 1. Änderung



Planunterlagen

- Wohngebäude mit / ohne Hausnummern
- Wirtschafts-, Industrie- und Nebengebäude
- Durchfahrt / Arkade
- Mauer
- 111,11 Höhenlage
- III Geschosszahl
- A Ausgebautes Dachgeschoss
- F Flachdach
- Bordstein
- Straßensinkkasten

Grenzangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze ALT
- Flurstücksgrenze NEU
- weiter Signaturen gemäß DIN 3020 und Katastervorschriften

Kartengrundlage

Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanzV 90 entspricht (Stand Oktober 2013, ergänzt durch die Aufmessung der Topographie im Januar 2015).

Brühl, 20.01.2016

Nachdruck und Vervielfältigungen jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigungen von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden aufgrund des Urheberschutzgesetzes gerichtlich verfolgt.

Aufstellung

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Brühl hat am 12.03.2013 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 06.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den 30.09.2015
Der Bürgermeister
In Vertretung
Gerd Schiffer
Beigeordneter

Öffentliche Auslegung

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Festsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. BauGB in der Zeit vom 24.08.2015 bis 23.09.2015 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 13.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den 30.09.2015
Der Bürgermeister
In Vertretung
Gerd Schiffer
Beigeordneter

Änderung/ Ergänzung

Nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW S. 294)

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV NRW S. 878)

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung erfolgte in der Zeit vom 02.02.2015 bis 13.02.2015 (einschließlich).

Brühl, den 30.09.2015
Der Bürgermeister
In Vertretung
Gerd Schiffer
Beigeordneter

Erneute Auslegung

Eine erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom ..... bis ..... . Ort und Dauer der Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den.....
Der Bürgermeister
In Vertretung
Gerd Schiffer
Beigeordneter

Träger öffentlicher Belange

Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.08.2015 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Brühl, den 30.09.2015
Der Bürgermeister
In Vertretung
Gerd Schiffer
Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Brühl hat am 14.12.2015 Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Brühl, den 15.12.2015
Der Bürgermeister
Dieter Freytag

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

MI | MI Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

- 2,5 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse
- II-II Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- GH max.: 81,7 m Maximale Gebäudehöhe über Normalhöhennull
- WH min. Mindestwandhöhe über Normalhöhennull

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23BauNVO)

- g Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

15. Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- LPB III / LPB IV Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (s. Textliche Festsetzungen Nr.5)
- Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm (s. Textliche Festsetzungen Nr.6)

Bekanntmachung

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am 17.12.2015 erfolgt.

Brühl, oben 12.01.2016
Der Bürgermeister
Dieter Freytag

A: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet – MI
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet – MI die gemäß § 6 BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2

nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 19 BauNVO)

Im Mischgebiet beträgt die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) 0,8.

2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Die festgesetzte GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

2.3 Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Staffelgeschosse oder sonstige Räume oberhalb des obersten zulässigen Geschosses sind nur im Baufeld mit der Festsetzung II – III Geschosse zulässig.

Das oberste zulässige Vollgeschoss innerhalb der Baufenster mit der Festsetzung V-Geschosse darf 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschreiten.

2.4 Dachaufbauten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 6 i. V. m. § 18 BauNVO wird festgesetzt, dass Dachaufbauten wie technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenhäuser auf bis zu 15 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses zulässig sind, wenn sie die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m nicht überschreiten. Sie sind um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.

3. Bauweise

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Ausnahmsweise dürfen die festgesetzten straßenseitigen Baulinien und -grenzen durch untergeordnete Erker, Loggien und deren Konstruktionsteile bis zu 0,5 m oberhalb des Erdgeschosses überschritten werden, wenn die Bauteile in Summe 1/2 der Länge der jeweiligen Außenwand nicht überschreiten.

Ein Rücksprung von der Baulinie ist für Loggien um bis zu 3,0 m zulässig, wenn die Bauteile in Summe 1/2 der Länge der jeweiligen Außenwand nicht überschreiten.

4. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

5. Schutz vor Verkehrslärmimmissionen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 ***Lärmpegelbereich III***

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit **LPB III** gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß (R'w,res) für den Lärmpegelbereich III gemäß Tabelle 8 in Verbindung mit der Tabelle 9 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" Ausgabe November 1989 zu errichten. Für Wohnräume muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß R'w,res für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens **35 dB** und für Büroräume mindestens **30 dB** betragen. Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Lärmpegelbereich IV

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit **LPB IV** gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß (R'w,res) für den Lärmpegelbereich IV gemäß Tabelle 8 in Verbindung mit der Tabelle 9 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" Ausgabe November 1989 zu errichten. Für Wohnräume muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß R'w,res für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens **40 dB** und für Büroräume mindestens **35 dB** betragen. Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Lärmpegelbereich V

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit **LPB V** gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß (R'w,res) für den Lärmpegelbereich V gemäß Tabelle 8 in Verbindung mit der Tabelle 9 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" Ausgabe November 1989 zu errichten. Für Wohnräume muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß R'w,res für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens **45 dB** und für Büroräume mindestens **40 dB** betragen. Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

5.2 Es können Ausnahmen von den Festsetzungen unter Nr. 5.1 zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen für die Einhaltung der Anforderungen gemäß DIN 4109 ausreichen.

6. Schutz vor Gewerbelärmimmissionen

(§§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 In den straßenabgewandten Fassaden oberhalb des Erdgeschosses, die in dem mit folgender Signatur gekennzeichneten markierten Bereich liegen und in den straßenabgewandten Fassaden im 5. Obergeschoss sind öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109 unzulässig.

6.2 Es können Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung 6.1 zugelassen werden, soweit in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen wird, dass die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden oder durch andere Maßnahmen eine Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm gewährleistet ist.

B: Gestaltungsfestsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Dachform

Im Plangebiet sind nur Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 20° zulässig.

2. Dachbegrünung

50% aller Dachflächen sind dauerhaft extensiv nach den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Bonn zu begrünen.

3. Dachaufbauten

Technische Aufbauten sind, sofern keine technischen Anforderungen entgegenstehen, einzuhausen; die Einhausung ist allseitig geschlossen auszuführen. Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind von dieser Regelung ausgenommen.

C: HINWEISE

Bodenschutz

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befand sich ehemals ein Brennstoffhandel und im östlichen Teil zur Uhlstraße eine chemische Reinigung. Erdbaumaßnahmen sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen und gutachterlich zu überwachen. Der Beginn der Erdbaumaßnahmen, sowie der mit der Begleitung beauftragte Gutachter ist dem Rhein-Erft-Kreis mindestens 1 Woche vorher schriftlich mitzuteilen. Die abfallwirtschaftliche Vorgehensweise ist mit dem Rhein-Erft-Kreis abzustimmen.

Braunkohlenbergbau

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung liegt.

Erdbebenzone

Das gesamte Gebiet der Stadt Brühl befindet sich in Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T. Die bautechnischen Anforderungen der DIN 4149 sind zu beachten.

Bodendenkmalschutz

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutz – Gesetz DSchG NW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Brühl als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/ 9039-0, Fax: 02425/ 9039 – 199 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.

Entwässerung des Plangebietes

Im nord-östlichen Teil des Plangebietes befand sich ehemals ein Brennstoffhandel. Eine Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist nur auf Flächen zulässig, die nicht im Einflussbereich von möglichen Auffüllungen, Ablagerungen oder Verunreinigungen befinden.

Die Entwässerung des Plangebietes ist mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen.

Vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Einbruch

Wohngebäude, Garagen und Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit Einbruch hemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen ausgestattet werden. Die Kreispolizeibehörde weist auf das Beratungsangebot zu kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Bauobjekten mit einbruchhemmenden Sicherungseinrichtungen hin.

Satzung zur Genehmigung von Werbeanlagen

Für Teile des Plangebietes gilt die Satzung der Stadt Brühl gemäß § 86 Abs. 2 BauO NRW über die Einführung einer Genehmigung für Werbeanlagen für besonders schutzwürdige Gebiete vom 26.04.2015. In diesem Teilbereich wird für genehmigungsfreie Werbeanlagen eine Genehmigung eingeführt. Ausgenommen hiervon sind Werbeanlagen und Hinweisschilder bis zu einer Größe von 0,5 m².

Artenschutz

Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, sind zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln Abrissarbeiten ausschließlich zwischen dem 1. November bis Ende Februar durchzuführen.

Sollen Abrissarbeiten außerhalb des oben genannten Zeitraumes erfolgen, ist das Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen.

Eine Rodung von Gehölzen ist ausschließlich außerhalb der Brutzeit gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG im Zeitraum Oktober bis einschließlich Februar zulässig. Näheres regelt das Baugenehmigungsverfahren.

Energieversorgung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Orstnetz- und Mittelspannungsstation mit einem Verteilungspunkt für mehrere Steuerkabel. Die Verlagerung dieser Stationen sowie die ggf. erforderliche Erweiterung der Orstnetzstation ist mit den Stadtwerken Brühl, Abteilung Netzmanagement und technischer Netzservice abzustimmen.

D: Gutachten und Normen

Folgende Gutachten wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erstellt und sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes:

- Artenschutzprüfung Stufe I: Vorprüfung, Dipl.-Ing. G. Kursawe Planungsgruppe Grüner Winkel, 12. August 2014
- Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschsituation im Gebiet und in der Umgebung des Bebauungsplanes 01.01. „Giesler-Galerie", 1. Änderung, ACCON Köln GmbH, 27.04.2015
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 01.01 „Südliche Grundstücksspitze Giesler-Galerie" der Stadt Brühl, Runge + Küchler Ingenieure für Verkehrsplanung, September 2014
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 01.01 „Südliche Grundstücksspitze Giesler-Galerie" der Stadt Brühl; Stellungnahme zur Verkehrsqualität KP Römerstr. / Liblarer Str., Runge + Küchler Ingenieure für Verkehrsplanung, 05.03.2015

Folgende Vorschriften und Normen sind beim Planungsamt der Stadt Brühl einsehbar:

- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989, Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e. V., veröffentlicht im Ministerialblatt NRW Nr. 77 vom 26.10.1990
- Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Bonn „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen", Ausgabe 2008

Bebauungsplan Nr. 01.01 „Giesler-Galerie" 1. Änderung

(Südliche Grundstücksspitze Giesler-Galerie)

Stadt Brühl
Gemarkung Brühl
Flur 28
Maßstab 1: 500

Entwurf und Bearbeitung
Köln, den 14.10.2015

Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linzer Straße 31 - 50939 Köln
Tel.: 0221/411011-0 - Fax: 4110 11-22