

1. Änderung (Südliche Grundstücksspitze Giesler-Galerie)

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

1. Änderung (Südliche Grundstücksspitze Giesler-Galerie)

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.

Bebauungsplan Nr. 01.01, "Giesler-Galerie"

1. Änderung (Südliche Grundstücksspitze Giesler-Galerie)

- 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 offenbare 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.

1. Änderung (Südliche Grundstücksspitze Giesler-Galerie)

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

1. Änderung (Südliche Grundstücksspitze Giesler-Galerie)

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