

STADT BRÜHL

BEBAUUNGSPLAN 03.03 „KÖLNSTRASSE / NÖRDLICH HEINRICH-ESSER-STRASSE“, TEILBEREICH I

****mit Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO i. V. m. PlanzV)

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung „MI 1“ sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6 bis 8 BauNVO allgemein zulässigen

- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen sowie
- Vergnügungsstätten

nicht zulässig.

1.2 In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung „MI 2“ sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO allgemein zulässigen

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen sowie
- Vergnügungsstätten

nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

Die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Bezugshöhen über NHN, die in der Planzeichnung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eingetragen sind.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

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

3.1 Ausnahmsweise können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen sowie durch Vorbauten, wie zum Beispiel Erker oder Balkone bis zu einem Maß von 1,5 m überschritten werden. Untergeordnet sind Bauteile oder Vorbauten bis zu maximal 1/3 der jeweiligen Außenwand.

3.2 Abweichend von 3.1 ist ein Überschreiten für den in der Planzeichnung mit der Signatur o | o | o | o gekennzeichneten Abschnitt der Baugrenze nicht erlaubt.

3.3 Im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche des MI 2 ist eine Durchfahrt zu erhalten. Die hier festgesetzte Geschossigkeit gilt einschließlich der Durchfahrt. Die lichte Höhe der Durchfahrt darf 3,5 m und die lichte Breite 5,5 m nicht unterschreiten.

4. Tiefgarage

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

Tiefgaragen sind im MI 1 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der mit „TGA“ festgesetzten Fläche zulässig.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Die mit „GFL“ festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

5.2 Die mit „L“ festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

6. Lärmschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Innerhalb des gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Lärmpegelbereich III sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$) gemäß Tabelle 7 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1, Ausgabe Juli 20106 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.

6.2 Innerhalb des gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Lärmpegelbereich V sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$) gemäß Tabelle 7 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1, Ausgabe Juli 20106 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.

6.3 Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren kann durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden, dass aufgrund der konkreten Ausbildung des Baukörpers auch durch weniger strenge Anforderungen ausreichender Schallschutz gewährleistet ist. Räume, die der Schlafnutzung dienen und die ausschließlich Fenster in Fassadenbereichen aufweisen, die nachts mit einem Beurteilungspegel von mehr als

40 dB(A) belastet sind, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Landesrecht: Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 BauO NRW 2016)

1. Dachformen und Dachneigung

1.1 Im MI 1 sind für die Dächer der Hauptbaukörper ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer ("FD") mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad zulässig.

1.2 Im MI 2 sind ausschließlich Satteldächer ("SD") mit 25 bis unter 35 Grad Dachneigung zulässig.

1.3 Für die Dacheindeckung sind Materialien nur in nicht glänzender und nicht reflektierender Form zulässig.

1.4 Fassadenmaterialien sind nur in nicht glänzender und nicht reflektierender Form zulässig.

2. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachgauben

2.1 Im MI 1 dürfen die maximalen Gebäudehöhen durch Dachaufbauten wie Fahrstuhlüberfahrten, Treppenhäuser oder technische Aufbauten wie Kamine oder Abluftrohre auf bis zu 10 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses um bis zu 2,0 m überschritten werden. Sie sind um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.

2.2 Im MI 2 darf die Summe einzelner Dachgauben oder Dacheinschnitte 50 % der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand zu den Giebelwänden beträgt 1,25 m.

2.3 Im MI 2 sind keine technischen Aufbauten zulässig.

3. Werbeanlagen

3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3.2 Im MI 1 und MI 2 sind

- horizontal zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen im Bereich zwischen Oberkante Erdgeschossfenster und Unterkante Obergeschossfenster zulässig. Die Ausladungstiefe darf max. 0,2 m und ihre Höhe max. 0,5 m betragen. Die horizontal angebrachten Anlagen sind in Form von Einzelbuchstaben oder alternativ als indirekt beleuchtetes Werbeschild auszuführen. Vollflächig beleuchtete Kästen sind unzulässig,
- vertikal zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen nur im Bereich zwischen Oberkante Erdgeschossfenster und Unterkante Obergeschossfenster zulässig. Die

Ausladung, gemessen von der Außenwand des Gebäudes, darf max. 1,0 m betragen. Vollflächig beleuchtete Kästen sind unzulässig,

- im Obergeschoss Fensterbeklebung bis max. 20 % der Fensterfläche im unteren Bereich des Fensters zulässig.

3.3 Im MI 1 sind Werbeanlagen nur an der Nord- und Ostseite der Fassade zulässig.

3.4 Im MI 2 sind zudem Werbeanlagen, die Betriebe im MI 1 betreffen, als unbeleuchtetes Hinweisschild auf einer Sammeltafel zulässig. Das einzelne Hinweisschild darf ein Maß von 0,3 m Breite und 0,5 m Länge nicht überschreiten.

3.5 Werbemasten/-fahnen, Werbepylone, Blink- und Wechsellichtanlagen sowie Laserlichtanlagen sind nicht zulässig.

3.6 Innerhalb des Denkmalbereichs können zudem weitergehende Auflagen zur Gestaltung der Werbeanlagen gemäß § 9 DSchG gemacht werden.

C. Hinweise

1. Denkmalbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des Denkmalbereichs „Nördliche Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts“.

2. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Brühl als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Tel.: 02206 / 9030-0, Fax: 02206 / 90309-22 unverzüglich zu melden. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

3. Kampfmittelfunde

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf ist zu beachten.

4. Baugrund

Der Geologische Dienst NRW empfiehlt, die Baugrundeigenschaften für die neu zu errichtenden Gebäude objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

*****Die Erdarbeiten sowie die abschließende Außengestaltung sind unter gutachterlicher Begleitung vorzunehmen. Nach Abschluss der Maßnahme ist ein zusammenfassender Bericht einschließlich Fotodokumentation und Entsorgungswegen und -belegen abgefahrener Bodenmassen zu erstellen und der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises zeitnah vorzulegen.***

*****Es sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, den Normblättern DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen“, der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.***

5. Artenschutz

Bei einem Abbruch der bestehenden Halle zwischen dem 1. März und 30. September ist innerhalb einer Woche vor Beginn der Rückbauarbeiten durch eine fachkundige Person zu überprüfen, ob in oder an dem Bestandsgebäude Vogelbrutplätze vorhanden sind. Dabei ist auch auf Halbhöhlen- und Nischenbrüter, auf Materialstapel und bodennahe Brutmöglichkeiten zu achten.

6. Vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Einbruch

Die Kreispolizei weist auf das Beratungsangebot zu kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Bauobjekten mit einbruchhemmenden Sicherheitseinrichtungen hin. Für Keller und Erdgeschoss werden als Einbruchschutzmaßnahme der Einbau von Türen und Fenster der Widerstandsklasse ab mindestens RC 2 empfohlen.

7. 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.

8. DIN-Vorschriften und sonstige technische Richtlinien

Die DIN-Vorschriften und sonstige Richtlinien werden im Planungsamt der Stadt Brühl vorgehalten und können während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

9. Verkehrsemissionen

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW weist auf die Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühhäfen und Spritzwasser bei Nässe) der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen hin.

10. *Altlasten / Verwendung von aufbereiteten Altbaustoffen (RCL)***

Die Verwendung von aufbereiteten Altbaustoffen (Recycling-Material), Mineralstoffen aus industriellen Prozessen (Hochofenschlacke, u. a.) oder Hausmüllverbrennungsraschen bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasser-, Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises.

11. *Versickerung***

Sollte eine Versickerung angestrebt werden, so kann eine entsprechende notwendige Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises beantragt werden.