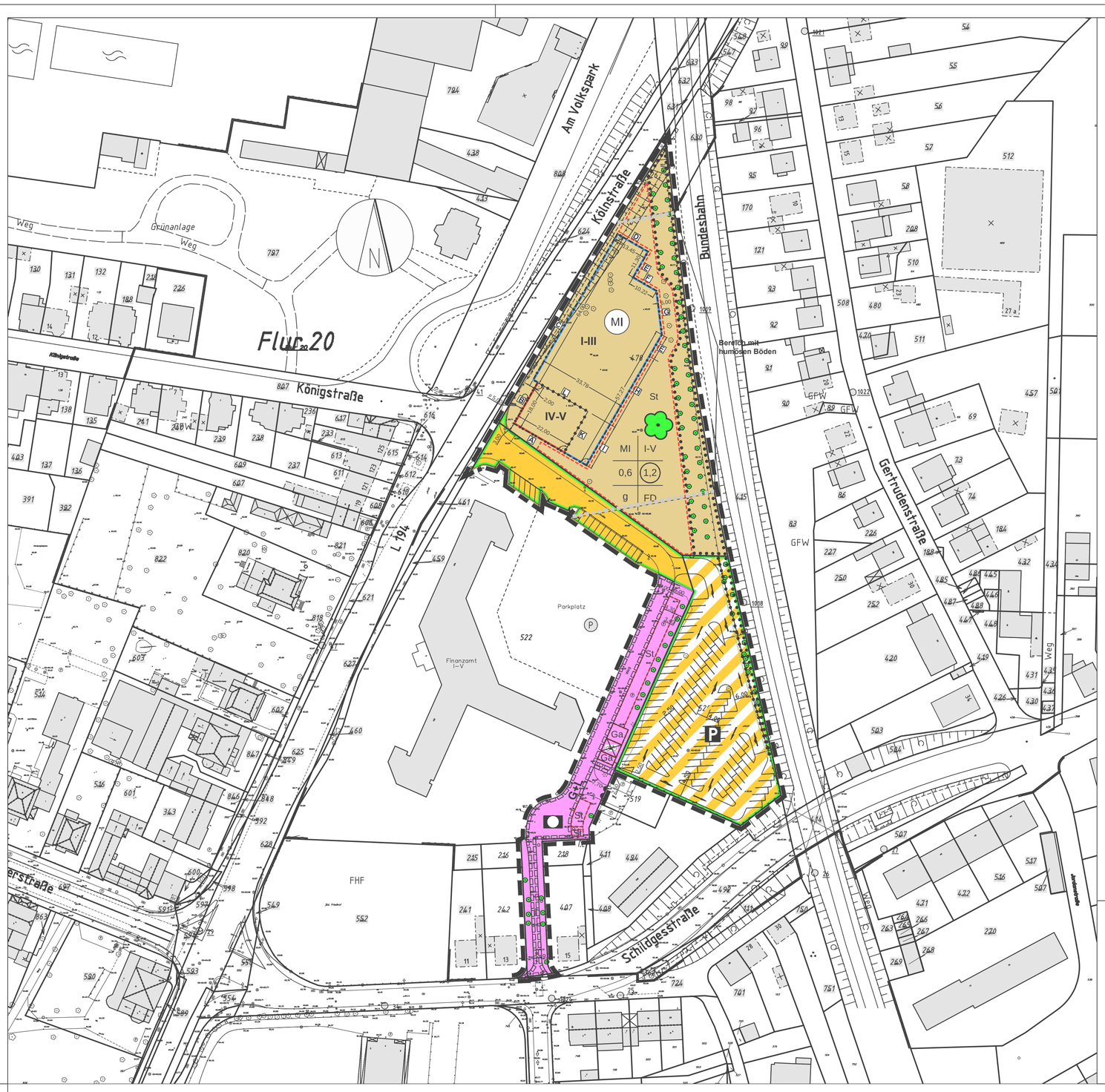


LEGENDE:

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

MI — **Gemischte Bauflächen** (§ 6 Abs. 1 BauNVO)

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

I-V — **Zahl der Vollgeschosse**

0,6 — **Grundflächenzahl**

(1,2) — **Geschossflächenzahl**

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baulinie

Baugrenze

g — **Geschlossene Bauweise**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoss-flächenzahl
Bauweise	Dachform

FD **Flachdach**

3. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Fläche für den Gemeinbedarf - Öffentliche Verwaltungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — **Öffentliche Parkfläche**

Bereich Ein-und Ausfahrt

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume erhalten

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB)

St — **Stellplätze**

Ga — **Garagen**

G+L — **Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

A — L **Passiver Schallschutz** (siehe Textl. Festsetzungen)

Fahrradabstellanlage

Humose Böden
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 2 BauNVO

1.1 Mischgebiet

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzungen
Gartenbaubetriebe
Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.

2. Fläche für den Gemeinbedarf - Öffentliche Verwaltung -
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

hier Teil der Freifläche des Finanzamtes, mit Geh- und Leitungsrechten belastet, als Fußwegverbindung zur Schildgesstraße

3. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO

3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Nach § 16 Abs. 2 BauNVO ist für das Mischgebiet eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Nach § 16 Abs. 2 BauNVO ist für das Mischgebiet eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

4.0 Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.1 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Auf der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist ausschließlich die Nutzung, 'öffentliche Parkplatzanlage' zulässig.

5.0 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

Die entlang der DB Strecke (östliche Plangebietsgrenze) verlaufende Lindenallee und der als Solitär einzeln stehende Mammutbaum sind gemäß Planeintrag dauerhaft zu erhalten. Ausnahmsweise dürfen offene Stellplätze zwischen den Einzelbäumen unter Einhaltung folgender Schutzvorkehrungen angelegt werden:

1. Durch ein Hochbord ist eine Beparkung auf der Baumscheibe um den Mammutbaum auszuschließen.
2. Die ausnahmsweise zulässigen Stellplätze im Trauf - und Wurzelbereich der Lindenallee sind als Wurzelbrücken zu errichten. Im Traufbereich der Allee werden die hierzu erforderlichen Fundamente in Handschachtung unter weitestgehendem Verzicht auf Durchtrennung größerer Baumwurzeln durch Fachfirmen des Garten- und Landschaftsbaus ausgeschachtet. Parkplatzseitig (Westseite) werden Streifenfundamente zur Aufnahme von Wurzelbrücken außerhalb des Traufbereiches der Lindenallee errichtet.
3. Das Aufasten des Lichtraumes zur Nutzung der Stellplätze im Traufbereich der Lindenallee erfolgt durch eine Fachfirma.
4. Die Bäume erhalten beidseitig zum Schutz des Stammes entsprechende Baumschutzgitter.
5. Der Mindestabstand zwischen Stamm und äußerer Begrenzung der Stellplätze wird auf 1,50 m festgesetzt.

6.0 Passive Schallschutzmaßnahmen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor Geräuschimmissionen durch Straßen- und Schienenlärm sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschall-dämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Ausgabe November 1989 einzuhalten. Für ausschließliche Tagesnutzungen ist der 1. Wert maßgebend, für Wohn-nutzungen, die auch zum Schlafen dienen (Kinderzimmer und Schlafräume) ist der 2. Wert maßgebend. In diesem Fall sind die Fenster mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Lärmpegelbereiche nach DIN 4109)

Fassade	EG bis OG 2	OG 3	DG
A	III	III / IV	III / IV
B	IV	IV / IV	IV / IV
C	IV	-	-
D	V	-	-
E	V	-	-
F	V	-	-
G	V	-	-
H	V	-	-
I	IV	-	-
K	-	IV / V	IV / VI
L	-	III / V	IV / V

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 sind dem Schallgutachten der Firma ACCON vom 28.08.2007 zu entnehmen (Seite 39 und 40).

7.0 Kennzeichnung einer Altlastenverdachtsfläche
gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Das gesamte Areal des Bebauungsplanes Nr. 03.07 „Nördlich Finanzamt" liegt im Bereich eines Altstandortes.

Für das gesamte Plangebiet wird darauf hingewiesen, dass hier Aufschüttungen mit Altlasten (Schwermetallen) lagern. Auf die vorhandenen Gutachten zur Baugrunduntersuchung und zur Gefährdungsabschätzung (Boden, Bodenluft) wird hingewiesen. Die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Im Baugenehmigungsverfahren werden Auflagen zur fachgerechten Entsorgung von Erdaushubmaterialien festgelegt.

8.0 Hinweis: gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
Das Planbebiet befindet sich in der Erdbebenzone **2** in der Untergrundklasse T.

9.0 Bodendenkmalpflege:

Bei der Planrealiesierung ist auf die gesetzlichen Vorgaben der §§ 15 und 16 DSchG NW hinzuweisen:
Beim Auftreten achäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon 02425 / 9039 - 0, Fax 02425 / 9039 - 199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des RAB für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

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
- Flurstückgrenze ALT
- Flurstückgrenze NEU

weitere Signaturen gemäß DIN 3020 und Katastervorschriften

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBL. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBL. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBL. I Nr. 3 vom 22.01.1991)

Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) 01.03.2000 (GV NRW S. 256), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV. NRW S. 439) in der zur Zeit geltenden Fassung

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), geändert 28.03.2000 (GV NRW S. 245) in der zur Zeit geltenden Fassung

Kartengrundlage

Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanzV 90 entspricht (Stand Juli 2007).

Brühl, den 24.07.2007

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung 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 14.08.2007 gem. § 2 Abs. 1 i.V. mit § 13a BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 30.08.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den 04.09.2007

Der Bürgermeister

Michael Kreuzberg

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 BauGB und die Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung erfolgte in der Zeit vom 06.09.2007 bis 05.10.2007.

Brühl, den 10.10.2007

Der Bürgermeister

Michael Kreuzberg

Träger öffentlicher Belange

Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.08.2007 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Brühl, den 04.09.2007

Der Bürgermeister

Michael Kreuzberg

Öffentliche Auslegung

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der textlichen Festsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 i.V. mit § 13a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 02.11.2007 bis 03.12.2007 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 25.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den 10.12.2007

Der Bürgermeister

Michael Kreuzberg

Änderung / Ergänzung

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

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

Michael Kreuzberg

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Brühl hat am 03.03.2008 diesen Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Brühl, den 10.03.2008

Der Bürgermeister

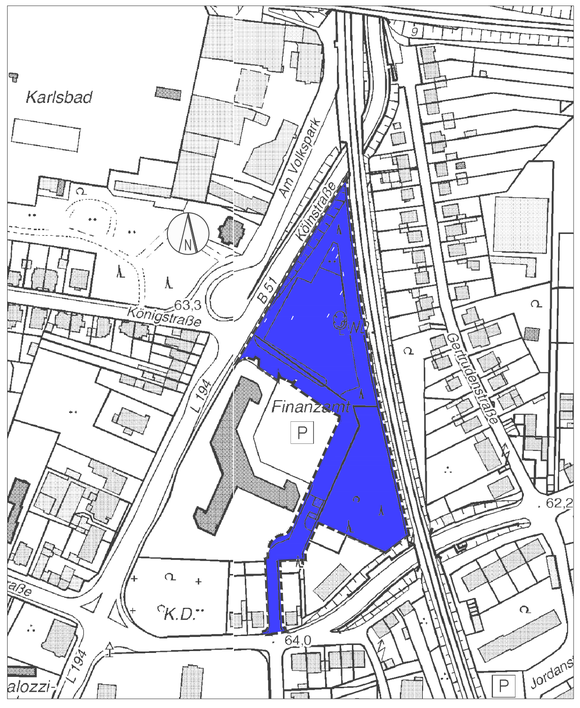
Michael Kreuzberg

Bekanntmachung

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am 18.09.2008 erfolgt.

Brühl, den 22.09.2008
Der Bürgermeister

Michael Kreuzberg



Bebauungsplan 03.07
"Nördlich Finanzamt"

. Ausfertigung

Stadt Brühl

Gemarkung	Brühl
Flur	21
Maßstab	1 : 1.000