

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 Straßenverkehrsflächen

Die auf der Südseite der Straßenverkehrsfläche vorhandenen Parkplätze sind per Vertragsbindung als Stellplätze für Besucher des Finanzamtes bestimmt.

4.2 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.

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 Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Ausgabe November 1989 einzuhalten.

Für ausschließliche Tagesnutzungen ist der 1. Wert maßgebend, für Wohnnutzungen, 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
C	IV	-	-
D	V	-	-
E	V	-	-
F	IV	-	-
G	IV	IV / V	IV / VI
H	-	IV / V	IV / VI

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 die 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.

Aufgestellt: 23. 07. 2007
Stadt Brühl
Der Bürgermeister
Fachbereich 61-1