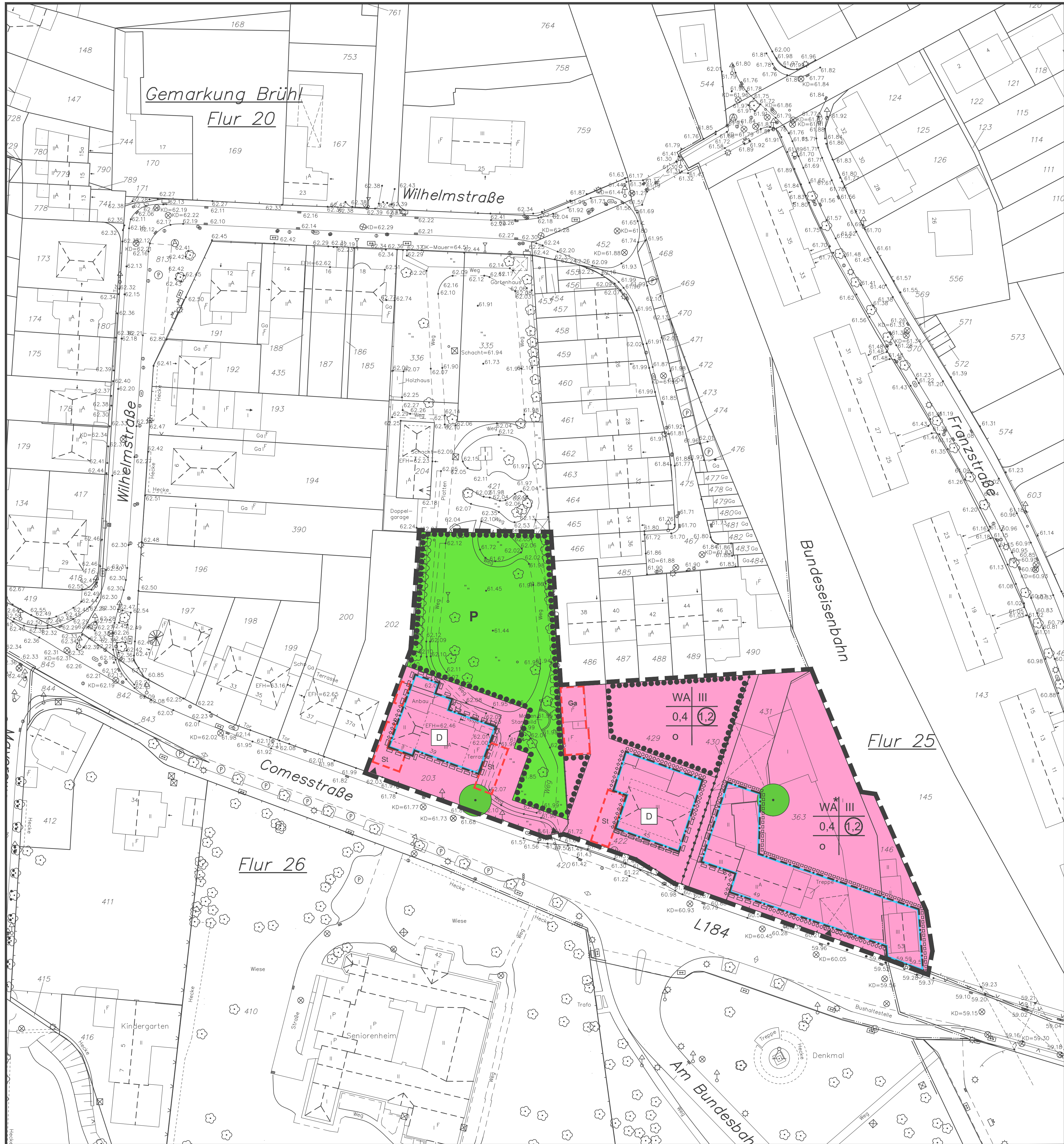


BEBAUUNGSPLAN 03.08

" ÖSTLICHE COMESSTRASSE "



Maßstab 1 : 500



Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan 03.08 " Östliche Comesstraße "

1.0 Art der baulichen Nutzung

Im **WA**-Gebiet sind gemäß §1(6) BauNVO die unter §4(3)Nr.2 ausnahmsweise zulässigen "sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe" allgemein zulässig.

2.0 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Im **WA**-Gebiet ist eine Überschreitung der durch Baugrenzen festgesetzten "überbaubaren Grundstücksfläche" im rückwärtigen Grundstücksbereich ausschließlich durch eingeschossige Anbauten, die nicht Wohnzwecken dienen, zulässig. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 darf in diesem Falle bis zu max. 0,8 überschritten werden.

3.0 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Im **WA**-Gebiet sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

4.0 Stellplätze und Garagen gem. § 23(5) BauNVO

Im **WA**-Gebiet sind Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der gem. §9(1)Nr.4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.

5.0 Passive Schallschutzmaßnahmen gem. §9(1)Nr.24 BauGB

Das gesamte Plangebiet wird als "lärmvorbelasteter Bereich" eingestuft und gekennzeichnet.

5.1 Passive Schallschutzmaßnahmen:
unter Berücksichtigung einer aktiven Schallschutzmaßnahme (2,0m hohe Lärmschutzwand entlang des Bahnkörpers, parallel zur östlichen Plangeietsgrenze) durch die DB-AG.

5.1.1 Süd-, Nord-, und Ostfassaden der Bebauung entlang der Comesstraße:
Die Anforderungen für den Lärmpegelbereich V nach Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe Nov.89 (maßgeb. Außenlärmpegel: 71-75 dB(A)) sind einzuhalten. Das resultierende Bauschalldämmmaß der Fassadenbauteile für Wohnräume muß mindestens 45 dB betragen. Bei Anteilen der Fensterfläche bis 40% sind Fenster der Schallschutzzklasse 4 (nach VDI 2179, Ausgabe 08/87) vorzusehen. Abweichungen hiervon sind nach Tabelle 10 der DIN 4109, Ausgabe 11/89 zu ermitteln.

5.1.2 Westfassaden der Bebauung entlang der Comesstraße:
Die Anforderungen für den Lärmpegelbereich IV nach Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe Nov.89 (maßgeb. Außenlärmpegel: 66-70 dB(A)) sind einzuhalten. Das resultierende Bauschalldämmmaß der Fassadenbauteile für Wohnräume muß mindestens 40 dB betragen. Bei Anteilen der Fensterfläche an der Außenwand bis 40% sind Fenster der Schallschutzzklasse 3 (nach VDI 2179, Ausgabe 08/87) vorzusehen. Abweichungen hiervon sind nach Tabelle 10 der DIN 4109, Ausgabe Nov. 89 zu ermitteln.

5.2 Passive Schallschutzmaßnahmen
ohne Berücksichtigung einer aktiven Schallschutzmaßnahme (Lärmschutzwand) durch die DB-AG.
Folgende Änderung der Lärmpegelbereiche und daraus resultierenden Anforderungen an die Bauausführung gem. DIN 4109 sind in diesem Falle zu berücksichtigen:

5.2.1. Nord- und Ostfassaden im WA-Gebiet (Comesstraße 49-53):
Die Anforderungen des Lärmpegelbereiches VII sind einzuhalten.

5.2.2. Nordfassaden im WA-Gebiet, Gebäude Comesstraße 45:
Die Anforderungen des Lärmpegelbereiches VI nach Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe Nov. 89 (maßgeb. Außenlärmpegel: 76-80 dB(A)) sind einzuhalten. Das resultierende Bauschalldämmmaß der Fassadenbauteile für Wohnräume muß mindestens 50 dB betragen.

Hinweis:
Da die schalldämmende Wirkung von Fenstern den geschlossenen Zustand voraussetzt, sind in den Lärmpegelbereichen IV,V,VI und VII zur ausreichenden Belüftung von Schlafräumen Fenstersysteme mit integrierten schalldämpfenden Lüftungen vorzusehen. Schallbrücken durch integrierte Rolllädenkästen sind bei der Bauausführung zu vermeiden.

6.0 Gestaltung von Stellplatzflächen gem. § 66 (1) Nr. 4 LBO

Die Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sind in unversiegelter Form herzustellen. Als Befestigungsart sind zulässig:
- Rasenschotter, - Pflaster mit Rasenfuge, Wasserdurchlässiges Pflaster und Rasengittersteine

5.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

(auf der Grundlage der bestehenden Lärmexposition)

Entsprechend dem Planeintrag sind folgende Anforderungen an die Bauausführung gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989) einzuhalten:

5.1.1 Lärmpegelbereich VII: maßgeblicher Außenlärmpegel > 80 dB(A)
Das resultierende Bauschalldämmmaß der Fassadenbauteile für Wohnräume aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festgelegt werden. Für Büroräume u. ä. sind min. 50 dB einzuhalten.

5.1.2 Lärmpegelbereich VI: maßgeblicher Außenlärmpegel 76-80 dB(A)
Das resultierende Bauschalldämmmaß der Fassadenbauteile für Wohnräume mindestens 50 dB(A) und für Büroräume mindestens 45 dB betragen.

5.1.3 Lärmpegelbereich V: maßgeblicher Außenlärmpegel 71-75 dB(A)
Das resultierende Bauschalldämmmaß der Fassadenbauteile für Wohnräume mindestens 45 dB und für Büroräume o.ä. mindestens 40 dB betragen.

5.1.4 Lärmpegelbereich IV: maßgeblicher Außenlärmpegel 66-70 dB(A)
Das resultierende Bauschalldämmmaß der Fassadenbauteile für Wohnräume rund 40 dB und für Büroräume o. ä. mindestens 35 dB betragen.

5.2 Passive Schallschutzmaßnahmen
unter Berücksichtigung einer aktiven Schallschutzmaßnahme (2,00 m hohe Lärmschutzwand entlang des Bahnkörpers, parallel zur östlichen Plangeietsgrenze) durch die DB-AG.

Als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB sind unter den o. g. Voraussetzungen die wie folgt geänderten Anforderungen an die Bauausführung gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989) einzuhalten:

5.2.1 Nord- und Ostfassaden im WA-Gebiet (Comesstraße 49-53):
Die Anforderungen des Lärmpegelbereiches V nach Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 (maßgeblicher Außenlärmpegel: 71-75 dB(A)) sind einzuhalten (siehe 5.1.3).

5.2.2 Nordfassaden im WA-Gebiet (Comesstraße 45)
Die Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV nach Tab. 8 der DIN 4109, Ausg. Nov. 89 (maßgeblicher Außenlärmpegel 66 - 70 dB(A)) sind einzuhalten (siehe 5.1.4).

Art der baulichen Nutzung

- §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -

Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

1,2 Geschossflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse:

III Als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (siehe Nutzungsschablonen)

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o Offene Bauweise

Baugrenze

Art der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl Geschossflächenzahl

Bauweise

Verkehrsflächen

Einfahrt

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

P Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB

D Denkmalgeschützte Einzelanlage

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

St Stellplätze

Ga Garagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO

Passive Lärmschutzmaßnahmen: § 9 (1) Nr. 24 BauGB

==== Lärmpegelbereich IV (66 - 70 dB (A))

off. R.W. = 40 dB

== Lärmpegelbereich V (71 - 75 dB (A))

off. R.W. = 45 dB (gem. DIN 4109)

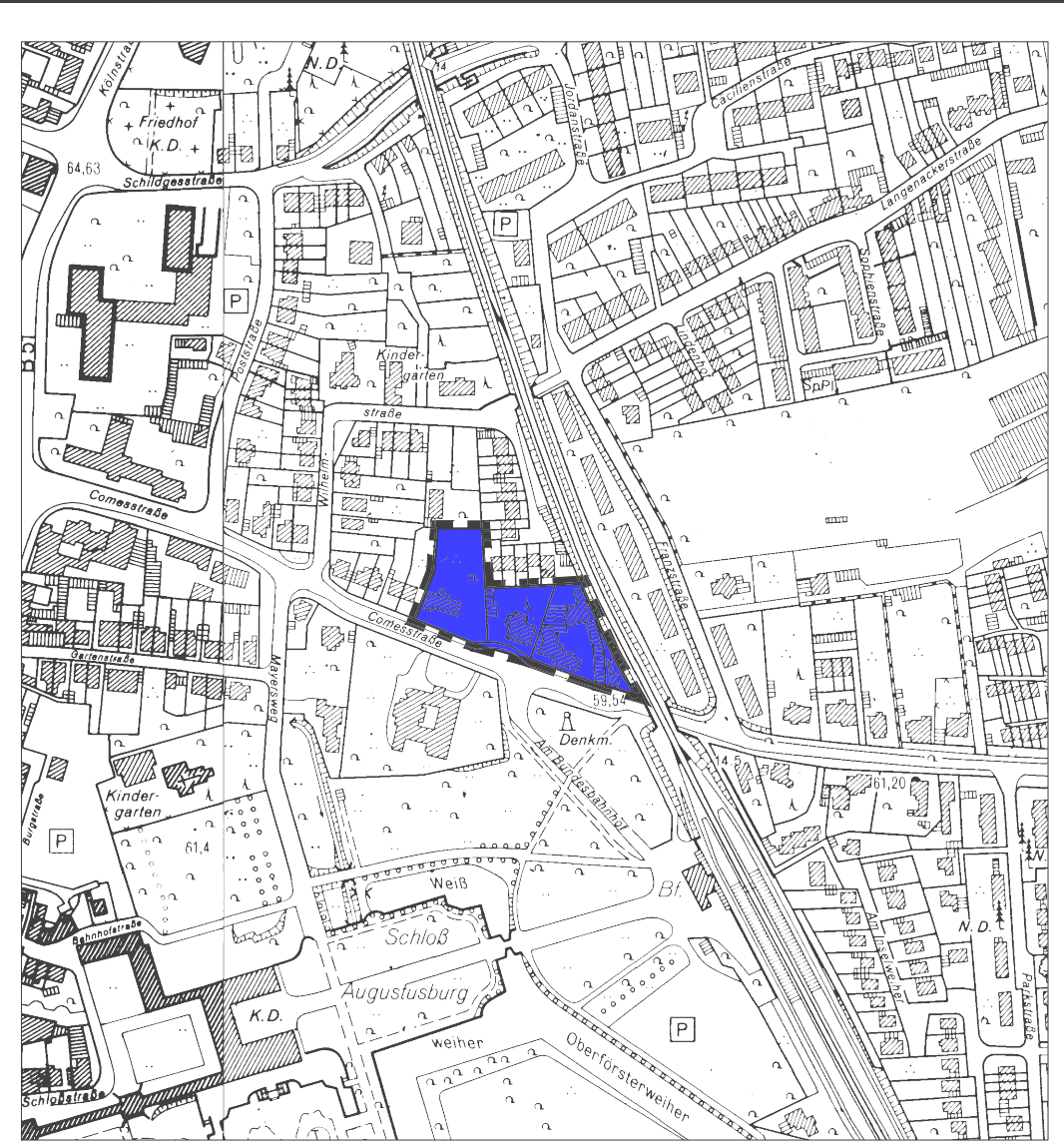
==== Lärmpegelbereich VI (76 - 80 dB (A))

off. R.W. = 50 dB (gem. DIN 4109)

==== Lärmpegelbereich VII (> 80 dB (A))

Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Planunterlagen Wohngebäude mit / ohne Hausnummer Wirtschafts-, Industrie- und Nebengebäude Durchfahrt / Arkade Mauer Höhepunkt Geschosszahl Ausgebautes Dachgeschoss Flachdach Bordstein Straßensinkkasten Grenzangaben Gemarkungsgrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze ALT Flurstücksgrenze NEU weitere Signaturen gemäÙ DIN 3020 und Katastervorschriften	Kartengrundlage Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlagen den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanVG 90 entspricht (Stand 2007) Brühl, den 18.05.2001 <i>Christine</i> Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Kopien oder Nachbildungen sind verboten und werden aufgrund des Urheberrechtsschutzes gerichtlich verfolgt.	Träger öffentlicher Belange Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.03.2001 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Brühl, den 23.10.2001 <i>Mues</i> Technischer Beigeordneter	Erneute Offenlage Eine erneute Offenlage gem. § 3 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom 30.07.2001 bis 10.08.2001. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 28.07.2001 ortsüblich bekannt gemacht. Brühl, den 23.10.2001 <i>Mues</i> Technischer Beigeordneter	Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Brühl hat am 10.09.2001 diesen Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Brühl, den 23.10.2001 Bürgermeister <i>Heck</i>	Bekanntmachung Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am 28.07.2001 erfolgt. Brühl, den 23.10.2001 Der Bürgermeister <i>Mues</i>
Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) Baunutzungsverordnung I. D. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) Platzierungsverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991) GO NRW vom 07.12.1999 (GV. NRW. S. 622) GO NRW vom 14.07.1994 zuletzt geändert 28.03.2000 (GV. NRW. S. 245)	Frühzeitige Bürgerbeteiligung Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung erfolgte in der Zeit vom 06.04.2001 bis 27.04.2001. Brühl, den 23.10.2001 <i>Mues</i> Technischer Beigeordneter	Öffentliche Auslegung Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der textlichen Festsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2001 bis 13.07.2001 öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 31.05.2001 ortsüblich bekannt gemacht. Brühl, den 23.10.2001 <i>Mues</i> Technischer Beigeordneter	Änderung / Ergänzung Nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB. geänderter Textteil: 5.1 Passive Schallschutzmaßnahmen 5.2 Passive Schallschutzmaßnahmen ==== Lärmpegelbereich IV (66 - 70 dB (A)) off. R.W. = 40 dB == Lärmpegelbereich V (71 - 75 dB (A)) off. R.W. = 45 dB (gem. DIN 4109) ==== Lärmpegelbereich VI (76 - 80 dB (A)) off. R.W. = 50 dB (gem. DIN 4109)	Bekanntmachung Der Rat der Stadt Brühl hat am 10.09.2001 diesen Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Brühl, den 23.10.2001 Der Bürgermeister <i>Mues</i>	Bekanntmachung Der Rat der Stadt Brühl hat am 10.09.2001 diesen Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Brühl, den 23.10.2001 Der Bürgermeister <i>Mues</i>



Bebauungsplan 03.08

" Östlich Comesstraße "

Ausfertigung

Stadt Brühl
Gemarkung Brühl
Flur 20, 25
Maßstab 1 : 500