

Bebauungsplan 04.07/3 'Ehemaliger Zuckerfabriksteich'

Textliche Festsetzungen

1 - Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

1.1 - Gewerbegebiet [§ 8 BauNVO]

1.1.1 - Die Art der baulichen Nutzung in den mit GE1, GE2 und GE3 bezeichneten Baugebieten ist mit 'Gewerbegebiet' festgesetzt.

1.1.2 - Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Kernsortimenten entsprechend der "Brühler Liste" des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Brühl sind in den mit GE1, GE2 und GE3 bezeichneten Baugebieten nicht zulässig.
("Brühler Liste" siehe Anhang zur Begründung)

1.1.3 - Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden, wenn deren Anteil an der Verkaufsfläche insgesamt weniger als 10% beträgt und maximal 200 m² Verkaufsfläche nicht überschreitet.

1.1.4 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ('Betriebsbedingte Wohnungen') im mit Lärmpegelbereich V (LPB V) bezeichneten Teilbereich nicht zulässig.

2 - Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

2.1 - Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß [§ 18 BauNVO]

Die Höhe baulicher Anlagen wird im gesamten Bebauungsplangebiet auf max. 71,0 m über NN beschränkt.

3 - Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche [§ 23 BauNVO]

3.1 - Überbaubare Grundstücksfläche [§ 23 Abs. 5 BauNVO]

Zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und öffentlichen Verkehrsflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauGB nicht zulässig.

4 - Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB]

4.1 - Private Grünflächen entlang der BAB 553 [M1]

Auf den privaten Grünflächen ist in einem mittleren Pflanzabstand von 2 - 3m mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum der folgenden Arten anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten:

Laubbäume	(Forstware oder Heister mind. 125cm hoch)
Winterlinde	Tilia cordata (wird mittelgroß bis groß)
Hainbuche	Carpinus betulus (wird klein bis mittelgroß)
Espe	Populus tremula (wird mittelgroß bis groß)
Sandbirke	Betula pendula (wird mittelgroß)
Salweide	Salix caprea (wird klein bis mittelgroß)

4.2 - Öffentliche Grünfläche entlang der BAB 553 [M2]

Auf den öffentlichen Grünflächen ist in einem mittleren Pflanzabstand von 2 - 3m mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum der folgenden Arten anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten:

Laubbäume	(Forstware oder Heister mind. 125cm hoch)
Winterlinde	Tilia cordata (wird mittelgroß bis groß)
Hainbuche	Carpinus betulus (wird klein bis mittelgroß)
Espe	Populus tremula (wird mittelgroß bis groß)
Sandbirke	Betula pendula (wird mittelgroß)
Salweide	Salix caprea (wird klein bis mittelgroß)

4.3 - Öffentliche Grünfläche zwischen verlängerter Wesseling Straße und BAB 553 [M3]

Auf den öffentlichen Grünflächen ist beiderseits des Weges in einem mittleren Pflanzabstand von 15m ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum der folgenden Arten anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten:

Laubbäume	(Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 12-14cm)
Hainbuche	Carpinus betulus (wird klein bis mittelgroß)
Sandbirke	Betula pendula (wird mittelgroß)

Im Übrigen bleibt sich diese wegbegleitende Fläche in ihrer Entwicklung selbst überlassen und ist 1x im Jahr zu mähen.

910 m² der Gesamtfläche werden als Ausgleichsfläche für den Eingriff in den VEP 04.07/1 'Baumarkt' angerechnet.

4.4 - Anpflanzung von Straßenbäumen [M4]

An den im Plan festgesetzten Stellen ist je ein Baum der folgenden Art zu pflanzen:

Laubbaum	(Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 12-14cm)
Winterlinde	Tilia cordata (wird mittelgroß bis groß),

4.5 - Erhalt eines Besenginsterbestandes [M5]

Alternativ zu den Maßnahmen 4.1 und 4.2 kann der Besenginsterbestand dauerhaft erhalten bleiben.

Aufkommende andere Gehölze sind alle 3 - 5 Jahre zu entfernen.

Bereiche mit Besenginsterbestand sind nicht zu Bepflanzen oder zu Düngen.

4.6 - Private Grünfläche an der verlängerten Wesseling Straße [M6]

In den im Plan festgesetzten Bereich ist je ein Baum der folgenden Art zu pflanzen:

Laubbaum	(Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 12-14cm)
Winterlinde	Tilia cordata (wird mittelgroß bis groß)

Die Fläche ist gärtnerisch zu gestalten.

4.7 - Wegeverbindung in öffentlicher Grünfläche [M7]

Der Weg in der öffentlichen Grünfläche ist in 2m Breite herzustellen.

Er ist mit einer wassergebundenen Decke anzulegen.

4.8 - Begrünung von Stellplätzen

Je angefangene 8 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum der folgenden Arten anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten:

Laubbäume	(Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 12-14cm)
Hainbuche	Carpinus betulus (wird klein bis mittelgroß)
Sandbirke	Betula pendula (wird mittelgroß)

4.9 - Allgemein

Alle Anpflanzungen müssen dauerhaft unterhalten werden.

Abgängige Bäume sind umgehend zu ersetzen. Hierzu ist ggf. das Einbringen von geeignetem Mutterboden erforderlich.

Es dürfen keine Cultivare, Varietäten, Mangelmutanten etc. verwendet werden.

Die privaten Grünflächen sind komplett unversiegelt herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

5 - Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen [§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

5.1 - Gliederung des Gewerbegebietes nach Art der Betriebe und Anlagen

Das Plangebiet wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in die Teilgebiete GE1, GE2 und GE3 mit folgenden Festsetzungen gegliedert:

5.1.1 - Auf den Flächen mit der Bezeichnung GE 1 sind Betriebe der Abstandsklassen I - IV und Abstandsklasse V mit den lfd. Nr. 79 bis 94, 96 bis 115, 117 bis 143 sowie 147 bis 150 des RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 - V B 5 - 8804.25.1 (Abstandserlass) nicht zulässig.

5.1.2 - Auf den Flächen mit der Bezeichnung GE2 und GE3 sind Betriebe der Abstandsklassen I - V und Abstandsklasse VI mit den lfd. Nr. 160 bis 162, 164 bis 166, 168, 169, 171 bis 174, 176, 177, 181, 182, 185, 187 und 191 sowie Betriebe der Abstandsklasse VII mit den lfd. Nr. 192 bis 194 des RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 - V B 5 - 8804.25.1 (Abstandserlass) nicht zulässig.

5.1.3 - Das Gewerbegebiet wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in die Teilgebiete GE1, GE2 und GE3 mit folgenden Festsetzungen gegliedert:

Im jeweiligen Teilgebiet sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

Teilgebiet	IFSP in dB (A)	
	tags (6 - 22 Uhr)	nachts (22 - 6 Uhr)
GE 1	63	46
GE 2	59	41
GE 3	56	46

Der immissionswirksame Schalleistungspegel einer Anlage ist der Schalleistungspegel, der sich aus der Summe der Schalleistungen aller Schallquellen einer Anlage ergibt, abzüglich der Verluste auf dem Ausbreitungsweg innerhalb der Anlage und unter Berücksichtigung der Richtwirkungsmaße der Schallquellen.

Die Anforderung ist erfüllt, wenn der Schalleistungspegel (L_{WA}) der Anlage oder des Betriebes den dem Anlagen-/Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schalleistungspegel ($L_{WA,zul}$) nicht überschreitet:

$$L_{WA,zul} = IFSP + 10 \lg F/F_0 \text{ [dB (A)]}$$

$F =$ Fläche des Anlagen-/Betriebsgrundstücks in m^2

$F_0 = 1 m^2$

Das Vorhaben ist auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs (beurteilt nach der TA-Lärm) folgende Werte nicht überschreitet:

a) Das dem Anlagen-/Betriebsgrundstück entsprechende Immissionskontingent IK

$$IK = L_{WA,zul} + 10 \lg F/F_0 - 20 \lg s_m/s_0 - 11 \text{ [dB (A)]}$$

$s_m =$ Entfernung vom Anlagen-Betriebsgrundstück (Mittelpunkt) zum maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) in m.
Große Anlagen sind so in Teilflächen zu unterteilen, dass s_m mindestens doppelt so groß wie die jeweils größte Flächenausdehnung der Teilfläche ist.

$s_0 = 1 m^2$

oder

b) einen Wert von 15dB (A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA-Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich.

5.2 - Passive Schallschutzmaßnahmen an den gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise im Gewerbegebiet zulässigen Wohnungen

Ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nur unter erhöhtem Schallschutz der Fassadenelemente, insbesondere der Fenster, zulässig.

Die Anforderungen für den Lärmpegelbereich IV nach Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 (maßgebli. 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 Schallschutzklasse 3 (nach VDI 2179, Ausgabe August 1987) vorzusehen. Abweichungen hiervon sind nach der Tabelle 10 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 zu ermitteln.

Die Anforderungen für den Lärmpegelbereich III nach Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 (maßgebli. Außenlärmpegel: 61-65 (dB(A))) sind einzuhalten. Das resultierende Bauschalldämmmaß der Fassadenbauteile für Wohnräume muss mindestens 35 dB betragen. Bei Anteilen der Fensterfläche an der Außenwand bis 40 % sind Fenster der Schallschutzklasse 3 (nach VDI 2179, Ausgabe August 1987) vorzusehen. Abweichungen hiervon sind nach der Tabelle 10 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 zu ermitteln.

Hinweis

Da die schalldämmende Wirkung von Fenstern den geschlossenen Zustand vorausgesetzt, ist im Lärmpegelbereich IV zur ausreichenden Belüftung von Schlafräumen der Einbau von Fenstersystemen mit integrierten schallgedämpften Lüftungen vorzusehen.

Hinweis

Grundsätzlich sollten bei der Errichtung der betriebsbedingten Wohnungen die Schlafräume nach Westen orientiert werden.

6 - Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen [§ 9 Abs. 6 BauGB]

Autobahn

- Gemäß § 9 Abs. 1+2 Fernstraßengesetz (FStrG) gelten innerhalb der im Plan eingetragenen Schutzzonen (40-m-Linie und 100-m-Linie) gesetzliche Bauverbote und Beschränkungen.

- In einer Entfernung von bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Autobahn (Anbauverbotszone § 9 (1) FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o.ä.). Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

- In einer Entfernung von bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB (Anbaubeschränkungszone § 9 (2) FStrG) ...

a) ... dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.

b) ... sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.

c) ... dürfen weder Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn angebracht oder aufgestellt werden.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch die Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungstreifen der Anschlussstellen und die Anschlussstellen selbst.

Entschädigungsansprüche, die sich durch das Vorhandensein oder den Betrieb auf der Autobahn ergeben oder ergeben können - z.B. Geräusch-, Geruchs-, oder Staubbelästigungen, können nicht geltend gemacht werden.

- Bei Kreuzungen der BAB durch Versorgungsleitungen und nachrichtlicher Übernahme der Leitungen innerhalb der Schutzzonen gemäß § 9 (1+2) FStrG ist die Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung außerhalb des Planverfahrens erforderlich.

- Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenbauverwaltung an Maßnahmen zu beteiligen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB beeinträchtigen können. Vom städtischen Bauordnungsamt ist daher sicherzustellen, dass über die BAB-Schutzzonen hinaus Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise, die den Verkehr auf der BAB beeinträchtigen können, nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die Straßenbauverwaltung zugestimmt hat.

Bodenschutz

Gemäß § 1 iVm § 4 (3) Bundesbodenschutzgesetz wird festgesetzt, dass sämtliche Aushub- und andere bodenverändernde Maßnahmen nur unter gutachterlicher Begleitung und nach vorheriger Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises durchgeführt werden dürfen.

Versickerung

Von der Pflicht zur Versickerung von Niederschlagswasser nach § 51a Landeswassergesetz wird im vorliegenden Bebauungsplan wegen der zu befürchtenden Bodenbelastung durch die vorhandenen Anfüllungen abgesehen.

Sollte dennoch eine Versickerung angestrebt werden, so kann eine entsprechende notwendige Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises nur in Aussicht gestellt werden, sofern für die Versickerungsbereiche durch Gutachten mit Gefährdungsabschätzung sowohl die Versickerungsfähigkeit des Bodens als auch eine Unbedenklichkeit bzgl. des Schadstoffgehaltes des durchsickernden Bodenbereiches nachgewiesen wird oder aber vorab ein vollständiger Bodenaustausch im Versickerungsbereich durchgeführt wird. Untersuchungen sowie evtl. Bodenaustausch sind mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Baugrund

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Setzungen im Baugrund zu rechnen. Vor Baubeginn von Baumaßnahmen ist der Untergrund auf seine Belastbarkeit zu untersuchen.

Freileitung

Die an der nord-östlichen Ecke des Plangebiets vorbeilaufende Freileitung erfordert Beachtung bei leitungsgefährdenden Maßnahmen. Von der Mittellinie der Freileitung gilt ein 29m breiter Schutzstreifen. Erst ab diesem Schutzstreifen dürfen Anpflanzungen mit einer Endwuchshöhe von maximal 5m zum Einsatz kommen. Ab dieser 29-m-Linie dürfen je vollem Meter zusätzlichem Abstand Anpflanzungen zum Einsatz kommen, die eine um einen Meter höhere Endwuchshöhe erreichen können.