

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Zweckbestimmung und zulässige Art der Nutzung

1.1 Sonstige Sondergebiete - SO

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

(1) Für das SO - Sondergebiet wird als zulässige Zweckbestimmung „Lebensmittelnahversorger“ festgesetzt.

(2) Folgende Arten der Nutzung sind zulässig:

Lebensmitteleinzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortiment (gemäß Brühler Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente) auf einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² sowie dazugehörige Verwaltungs-, Personal- und sonstige Nebenräume.

(3) Zentrenrelevante Randsortimente sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie in der Summe auf maximal 10% der zulässigen Verkaufsfläche begrenzt sind.

(4) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Brühler Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente) im Hauptsortiment sind nicht zulässig.

Brühler Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente (EHK 2011) gemäß Ratsbeschluss vom 12.12.2011:

Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente	Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente
WZ 2008	WZ 2008
Bezeichnung	Bezeichnung

nahversorgungsrelevante Sortimente	
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren, Apotheken
47.73	
aus	
47.75	Drogeriewaren (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)

zentrenrelevante Sortimente		nicht-zentrenrelevante Sortimente	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
aus			
47.51	Haustextilien (z.B. Haus-, Tisch-, und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidbedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wasche (ohne Bettwaren)	aus 47.51	Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)

		47.52.1	Metall- u. Kunststoffwaren (u.a. Schrauben und -zubehör, Kleisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser u. Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteneinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Gärten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Elektroinstallationszubehör, Bau- u. Heimwerkerbedarf

aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)	aus 47.53	Tapeten u. Bodenbeläge, Teppiche
aus 47.54	Elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)		

aus 47.54	Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)		
-----------	--	--	--

47.59.2	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
aus 47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- u. Korbwaren (u.a. Drechselerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u.a. Koch-, Brat- u. Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)		

aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel	aus 47.59.9	Sonstige Haushaltsgegenstände (u.a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
-------------	--	-------------	---

47.61.1	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.63	Ton- und Bildträger		
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör		
aus 47.64.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.64.2	Campingartikel

47.65	Spielwaren, Bastelartikel		
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
47.74	Medizinische und orthopädische Artikel		
aus 47.75	Kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel (ohne Drogerieartikel)		

aus 47.76.1	Blumen	aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngeartikel
		47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)

47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
47.79	Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren		

2. Überschreitung der Grundflächenzahl

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4, Satz 2 und 3 BauNVO)

Die im Bebauungsplan für das Sondergebiet - SO festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 darf durch Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis 50% der Grundflächenzahl überschritten werden.

3. Höhe baulicher Anlagen

(gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Im Sondergebiet - SO ist die Höhe baulicher Anlagen auf max. 6,5 m bzw. 9,0 m über Bezugspunkt 1 (BZP) festgesetzt. Für untergeordnete Anlagen, wie z.B. Kühl- und Lüftungsanlagen oder sonstige technische Anlagen, dürfen die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 2,0 m überschritten werden, wenn sie das Maß ihrer Höhe von allen Außenseiten des Gebäudes entfernt bleiben.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Immissionsschutz

(1) Die Warenanlieferung des Lebensmittelnahversorgers ist mit einer 2,5 m hohen und 7,0 m langen Wand abzuschirmen. Die Wand ist so auszuführen, dass ein Mindestschalldämmmaß von R = 25 dB erreicht wird. Als Bezugspunkt für die Höhenbestimmung gilt der im Bebauungsplan festgesetzte BZP 1.

(2) Zur Gewährleistung des festgesetzten Mindestschalldämmmaßes darf von der gem. Planzeichnung festgesetzten Position der Lärmschutzwand abgewichen werden.

(3) Die Anlieferung des Sondergebietes sowie die Nutzung der Stellplätze (St) ist nur während der Tagzeit von 6:00 bis 22:00 Uhr zulässig.

(4) Die Geräuschabstrahlung der im Zusammenhang mit der Nutzung des Lebensmittelnahversorgers erforderlichen Kühl- und Lüftungsgeräte ist so anzulegen, dass ein Schalleistungspegel von LW = 72 dB(A) nicht überschritten wird.

5. Stellplätze, Ein- und Ausfahrtbereich

Die Stellplätze (St) sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Anlieferung des Lebensmittelnahversorgers ist nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

Die Ein- und Ausfahrt zu allen Stellplätzen und für den Anlieferverkehr ist nur über die vorhandene Ein- und Ausfahrt an der Steingasse zulässig.

6. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 1a BauGB)

6.1 Anpflanzen einer Hecke (Maßnahmenfläche M 7)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Fläche M 7 eine einreihige Hecke zu pflanzen, auf Dauer zu pflegen und zu erhalten ist. Die Hecke ist in der Qualität Heister 100-125 cm mit einem Pflanzabstand von 2,5 Pflanzen je laufendem Meter aus einer Pflanzensart folgender Auswahl zu pflanzen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

6.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Maßnahmenfläche M 8)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der Fläche M 8 eine Baumreihe aus 5 Bäumen in einem jeweiligen Abstand von ca. 8 m zu pflanzen, auf Dauer zu pflegen und zu erhalten ist. Die vorhandenen Bäume in der Fläche sind zu erhalten. Die Bäume sind in der Qualität Hochstamm oder Stammbusch mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm folgender Art zu pflanzen:

Robinia pseudacacia/Monophylla (Robinie)

Als Unterpflanzung ist eine einreihige Hecke zu pflanzen, auf Dauer zu pflegen und zu erhalten sind. Die Hecke ist in der Qualität Heister 100-125 cm mit einem Pflanzabstand von 2,5 Pflanzen je m aus einer Pflanzensart folgender Auswahl zu pflanzen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

6.3 Erhaltung der Baum- und Strauchhecken (Maßnahmenfläche M 9)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der Fläche M 9 die Baum- und Strauchhecke dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang einzelner Gehölze durch Ersatzpflanzungen zu ergänzen ist.

6.4 Begrünung der Stellplatzflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist im Bereich der mit St festgesetzten Flächen je sechs ebenerdige Stellplätze ein großkroniger Baum, Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Für die Baumscheiben wird eine Mindestgröße von 2 x 2 m festgesetzt. Die Bäume sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Es sind Bäume der folgenden Art zu pflanzen:

Ginkgo biloba (Ginkgo)

B. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Firstrichtung

Die Hauptfirstrichtung der baulichen Anlagen ist gemäß zeichnerischer Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 06.16, 1. Änderung auszurichten.

C. HINWEISE

1. Archäologische Bodenfunde

Mit dem Auffinden einer Römischen Wasserleitung ist innerhalb des Plangebietes zu rechnen. Im Zuge von Erdarbeiten im Bereich des Bodendenkmals sind archäologische Überwachungen notwendig. Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutz – Gesetz DSchG NW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Brühl als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Niedeggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Niedeggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Kampfmittelzufunde

Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln zu verständigen. Sollten innerhalb des Plangebietes Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Zwecks Abstimmung der Vorgehensweise wird um Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln gebeten.

3. Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau, sodass stümpfungsbedingte Bodenbewegungen auftreten können. Nach Beendigung der bergbaulichen Maßnahmen kann der Grundwasseranstieg erneut Bodenbewegungen zur Folge haben.

4. Schutz des Bodens

Der humose, belebte Oberboden ist von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung ohne Verdichtung zu lagern und als kulturfähiges Material gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) wieder aufzubringen.

Die Versiegelung durch den Bau von Gebäuden bzw. Erschließungswegen ist zu minimieren. Zufahrtswege, Stellplätze u.ä. sind nach Möglichkeit versickerungsfähig auszubauen. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass für einen Einbau von Recyclingbaustoffen (z.B. als Untergrund- oder Wegebefestigung) eine Genehmigung erforderlich und diese rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Bodenschutzbehörde zu beantragen ist.

5. Vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Einbruch

Die Kreispolizeibehörde weist auf das Beratungsangebot zu kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Bauobjekten mit einbruchhemmenden Sicherungseinrichtungen hin.

6. Erdbebenzone

Das gesamte Gebiet der Stadt Brühl befindet sich in Erdbebenzone 2. Die bautech-nischen Anforderungen der DIN 4149 sind zu beachten.

D. GUTACHTEN

Folgende Gutachten sind Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens und sind beim Fachbereich Planen und Bauen der Stadt Brühl einseherbar:

- Lärmgutachten, ACCON, Köln, Oktober 2014,
- Parkplatzauslastung, ZU- und Abfahrt, Dr. Brenner, Köln, Februar 2014,
- Auswirkungenanalyse, BBK Handelsberatung Köln, November 2014.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 der BauNVO)

SO	Sonstige Sondergebiete gem. § 11 Abs. 3 BauNVO Zweckbestimmung: Lebensmittelnahversorger
----	---

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 der BauNVO)

0,6	Grundflächenzahl (GRZ)
TH	Höchstgrenze der Traufhöhe
FH	Höchstgrenze der Firsthöhe
*	Überschreitung der GRZ (s. Textl. Fests. Ziff. 2)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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

—	Baulinie
—	Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ab-lagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

—	
—	Elektrizität / Trafostation

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

—	Grünfläche
o	= öffentlich

Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

—	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
—	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

S	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und die Anlieferung
—	Hinweisliche Darstellung der Stellplätze
—	Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
ü BZP 1	über Bezugspunkt
—>	Hauptfirstrichtung
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Planunterlage

—	Wohngebäude mit / ohne Hausnummern
—	Wirtschafts-, Industrie- und Nebengebäude
—	Durchfahrt / Arkade
—	Mauer
—	Höhenlage
—	Geschosszahl
A	Ausgebautes Dachgeschoss
F	Flachdach
—	Bordstein
—	Straßeneinkaskaten

Grenzangaben

—	Gemarkungsgrenze
—	Flurgrenze
—	Flurstücksgrenze ALT
—	Flurstücksgrenze NEU

weitere Signaturen gemäß DIN 3020 und Katastervorschriften

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

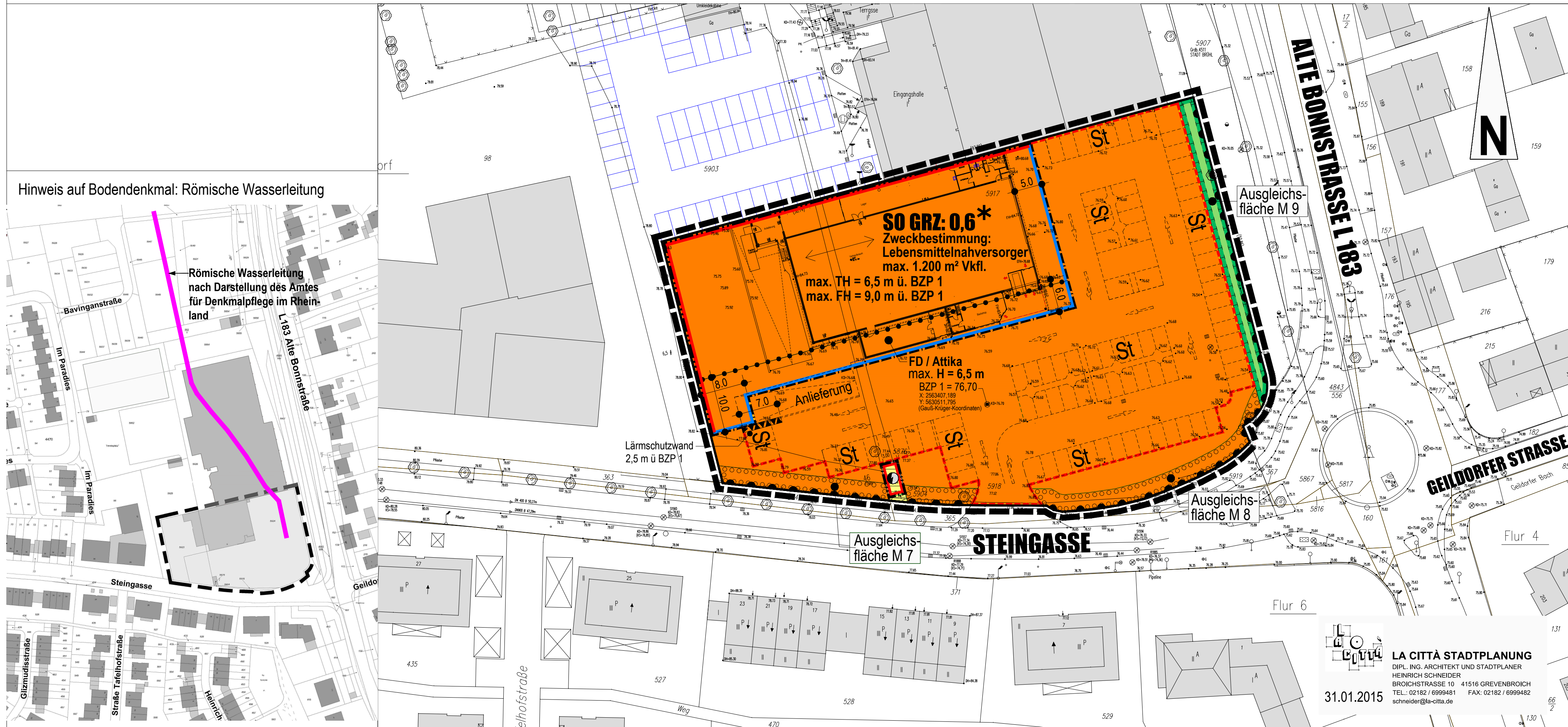
Planzeichenvorordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV NRW S. 863) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV NRW S. 878).

Bebauungsplan 06.16

"Alte Bonnstraße / Steingasse" 1. Änd.



Kartengrundlage

Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanzV 90 Stand Januar 2015 entspricht.

Brühl, den 01.07.2015

Gerd Schiffer
Beigeordneter

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergleichen oder Verkleinerungen sind verboten und werden aufgrund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt.

Aufstellung

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Brühl hat am 31.01.2013 gem. § 2 Abs. 1 i.V. mit § 13a BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 05.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den 11.05.2015

Der Bürgermeister
In Vertretung

Gerd Schiffer
Beigeordneter

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 01.09.2014 bis 19.09.2014.

Brühl, den 11.05.2015

Der Bürgermeister
In Vertretung

Gerd Schiffer
Beigeordneter

Träger öffentlicher Belange

Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.08.2014 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Brühl, den 11.05.2015

Der Bürgermeister
In Vertretung

Gerd Schiffer
Beigeordneter

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Brühl hat am 19.02.2015 gem. § 2 Abs. 1 i.V. mit § 13a BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 05.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht. 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 16.03.2015 bis einschließlich 24.04.2015 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 05.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den 11.05.2015

Der Bürgermeister
In Vertretung

Gerd Schiffer
Beigeordneter

Erneute Auslegung

Eine erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom 22.06.2015 bis 02.07.2015 am ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den 23.06.2015

Der Bürgermeister
In Vertretung

Gerd Schiffer
Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Brühl hat am 22.06.2015 diesen Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Brühl, den 23.06.2015

Der Bürgermeister

Dieter Freytag

Bekanntmachung

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am 25.06.2015 erfolgt.

Brühl, den 02.07.2015

Der Bürgermeister

Dieter Freytag

Übersicht M. 1:2.000



Bebauungsplan 06.16

"ALTE BONNSTRASSE / STEINGASSE" 1. ÄNDERUNG

Stadt Brühl

Gemarkung	Badorf
Flur	11
Maßstab	1:500