

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A 1. Art der Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

A 1.1 Flächen für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung "Tennisanlage"

A 1.1.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung "Tennisanlage" sind folgende Nutzungen zulässig:

- 4-Feld Tennishalle,
- Tennis-Freiplätze,
- Tribüne,
- die dem Gebiet dienenden Nebenanlagen und
- ein vereinsgebundenes Clubhaus.

A 1.1.2 Abweichend können untergeordnete Spielflächen für den Außensport ausnahmsweise zugelassen werden.

A 2. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Für die geplanten baulichen Anlagen sind im Bebauungsplan maximal zulässige Gebäudehöhen über NHN festgesetzt. Die maximal zulässigen Höhen beziehen sich auf die folgenden oberen Gebäudeabschlüsse:

Oberkante First Tennishalle (H1) = 140,00 m ü NHN
Oberkante Attika Clubhaus (H2) = 138,00 und (H3) = 137,00 m ü NHN
Oberkante Überdachung (First) Tribüne (H4) = 135,00 m ü NHN

A 3. Nebenanlagen und Stellplätze
(§ 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 und § 12 BauNVO)

A 3.1
Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Sportanlagen als einzelne Anlagen bis zu einer Größe von maximal 30 m² zulässig. Insgesamt dürfen die Anlagen 100 m² nicht überschreiten.

A 3.2
Private Stellplätze sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

A 4. Erhaltung von Gehölzen, Anpflanzung von Laubbäumen und Sträuchern sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 sowie Abs. 1a BauGB)

A 4.1 Schutz und Erhaltung von Gehölzbeständen

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Bäume, Wald- und Gehölzbestände, die als Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt wurden, sind im Rahmen der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Der walddartige Gehölzbestand südöstlich der geplanten Halle ist zur Aufrechterhaltung einer Bauwerkseingrünung soweit wie möglich zu erhalten. Evtl. auftretende Lücken sind mit Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) und Vogelkirsche (*Prunus avium*) dicht zu bepflanzen. Zu verwenden sind Solitärstammbüsche, 4xv., 20-25, mDh.

A 4.2 Anpflanzung von Bäumen

A 4.2.1 Anpflanzung von Laubbäumen zur Eingrünung der Tennishalle

Die in der Planzeichnung mit 1 gekennzeichneten Laubbäume sind gem. nachfolgender Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen. Die Baumscheiben bzw. Pflanzflächen sind mit Bodendeckern / Stauden gem. nachfolgender Pflanzenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Für den in der Liste und in der Planzeichnung mit 1* gekennzeichneten *Carpinus betulus* ist ein Pflanzbeet von mind. 14 m² anzulegen.

Pflanzenliste
(Größen und Qualitäten gem. BdB-Gütebestimmungen)
Bäume:
1x *Carpinus betulus* (1*) Hainbuche H., 4xv., 20/25
2x *Carpinus betulus* 'Frans Fontaine' (1) Hainbuche H., 4xv., 20/25

Bodendecker/ Stauden:
Euonymus fortunei 'Coloratus' Kletter-Spindelstrauch
Lonicera nitida 'Maigrün' Heckenkirsche
Lavendula angustifolia Lavendel
Vinca major Großes Immergrün

A 4.2.2 Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich der Stellplätze

Die in der Planzeichnung mit 2 gekennzeichneten Laubbäume sind nach Auswahl aus nachfolgender Pflanzenliste zu begrünen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzflächen sind mit Bodendeckern / Stauden gem. Pflanzenliste zu Maßnahme A 4.2.1 zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Pflanzenliste
(Größen und Qualitäten gem. BdB-Gütebestimmungen)
Bäume:
Acer campestre 'Elsrijk' Feldahorn H., 4xv., 20/25
Carpinus betulus 'Fastigiata' Pyramiden-Hainbuche H., 4xv., 20/25
Quercus robur 'Fastigiata Koster' Pyramidenheide H., 4xv., 20/25
Tilia europaea 'Pallida' Kaiserlinde H., 4xv., 20/25

A 4.2.3 Anpflanzung von Laubbäumen nördlich der geplanten Tennishalle
Nördlich der geplanten Halle sind nach Auswahl aus Pflanzenliste zu Maßnahme A 4.2.1 insgesamt 5 kleinkronige Laubbäume (mit 3 gekennzeichnet) anzupflanzen. Der Pflanzstreifen ist als Rasenfläche zu begrünen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen.

A 4.3 Anlage einer Strauchhecke entlang der geplanten Tennishalle
Der durch die Baumaßnahmen beanspruchte Bereich südöstlich der geplanten Tennishalle ist nach Abschluss der Baumaßnahmen flächendeckend mit Sträuchern gem. nachfolgender Pflanzenliste zu bepflanzen (Pflanzabstand 1x1m).

Pflanzenliste
Sträucher
Cornus sanguinea Roter Hartriegel Str., v. o.B., 5TR, 100/150
Corylus avellana Hasel Str., v. o.B., 5TR, 100/150
Clematis vitalba Gewöhnliche Waldrebe Sol., 3xv., i.C., 100-150
Euonymus europaea Pfaffenhütchen Str., v. o.B., 3TR, 100/150
Ilex aquifolium Stechpalme Büsche, 2xv., 60-100
Ligustrum vulgare Liguster Str., 2xv., i.C., 60/100
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche Str., v. o.B., 5TR, 100/150

A 4.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Zur externen Kompensation des mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft werden dem Eingriff Maßnahmen aus dem Ökotopte der Stadt Brühl zugeordnet. Es handelt sich dabei um eine Aufforstungsfläche Gemarkung Badorf, Flur 19, Flurstück 1121 und 1122, ca. 850 m südwestlich des Plangebietes.

Neben einer landschaftsökologischen Wertsteigerung der (gem. Biotopwertverfahren von LUDWIG 1991) trägt die Maßnahme zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei. Dem Bebauungsplan 08.14 sind insgesamt 68.195 Biotopwertpunkte des Ökotoptes zuzuordnen.

C. HINWEISE

C 1. Altlasten

Das betroffene Areal liegt im ehemaligen Braunkohletagebaubereich und wird im Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises und der Stadt Brühl unter der Nr. 5107/418 mit dem Namen "Südlich Rodderhof" geführt. Umfangreiche Bodenuntersuchungen des Untergrundes im Vorfeld der Verfahrensaufstellung haben als Auffüllungsmaterial Bodenaushub mit unterschiedlichen Gemenganteilen (Schlacken, Asche, Kies, Ton, Beton- und Ziegelbruch) ergeben. Teilweise wurden mächtige Schichten mit Braunkohle und Torf angetroffen. Hierbei konnte eine Belastung der grobkörnigen Boden- und Bauschuttmassen mit Selen, Sulfat und der Gesamtgehalt an gelösten Feststoffen festgestellt werden. Diese sind auf einer Deponie der Klasse DK 1 zu entsorgen.

Aufgrund der vorhandenen Auffüllmächtigkeiten haben Erdaushubmaßnahmen im Bereich des geplanten Bauvorhabens unter gutaechterlicher Aufsicht zu erfolgen (inkl. Bericht mit Fotodokumentation) und sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen. Im Baugenehmigungsverfahren ist auf entsprechenden Auflagen zur fachgerechten Entsorgung von Erdaushubmaterialien zu rechnen. Die abfallwirtschaftliche Vorgehensweise ist mit der Unteren Wasser-, Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen.

C 2. Berücksichtigung des vorhandenen Baugrundes bei der Gründung

Im Bereich des Plangebietes steht aufgrund ehemaliger Tagebautätigkeit als Baugrund aufgeschütteter Boden an. Zur Vermeidung von Schäden, die eventuell infolge der Nichtbeachtung der anstehenden Baugrundverhältnisse auftreten können, ist folgendes zu beachten:

- Bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden liegt wegen der meist stark wechselnden Zusammensetzung und seiner unterschiedlichen Tragfähigkeit die geotechnische Kategorie 3 für schwierige Baugrundverhältnisse nach Eurocode 7 „Geotechnik“ - DIN EN 1997-1 Nr. 2.1 (21) mit den ergänzenden Regelungen in der DIN 4020 2010-12 Nr. A 2.2.2 vor. Darum ist auf Basis gezielter Bodenuntersuchungen eines Sachverständigen für Geotechnik die Tragfähigkeit des Bodens zu ermitteln und die Gründung daran anzupassen. Gebäude oder Gebäudeteile mit unterschiedlicher Gründungstiefe oder erheblich unterschiedlicher Sohlpressung sind durch ausreichend breite, vom Fundamentbereich bis zur Dachhaut durchgehende Bewegungsfugen zu trennen.
- Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, der Normblätter DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen“ und der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ sowie die Bestimmungen der Baurodierung für das Land Nordrhein-Westfalen zu beachten.

C 3. Erdbebenzone

Das gesamte Gebiet der Stadt Brühl befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der geologischen Untergrundklasse: T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). Die bautechnischen Anforderungen Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005) sind zu beachten.

C 4. Artenschutz

Baubedingte Flächeninanspruchnahmen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Die Fällung bzw. Rodung von Bäumen und Strauchaufwuchs sowie die Baufeldreimung im Bereich der Gehölzflächen sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vögelarten (1. März bis 30. September) durchzuführen. Falls vorhabenbedingte Eingriffe in die Vegetation innerhalb der Brutzeit wildlebender Vögelarten erfolgen müssen, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Individuenverlusten bzw. Zerstörungen von Nestern und Eiern brütender Vögel vorzusehen, z.B. eine ökologische Baubegleitung, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

Eine gelegentliche Quartiernutzung von Spalten oder Hohlräumen an den bestehenden Gebäuden - z.B. durch die Zwergfledermaus - kann nicht ausgeschlossen werden. Vor dem Rückbau der Gebäude im Plangebiet ist somit durch eine ökologische Baubegleitung eine Kontrolle auf Quartiernutzung durchzuführen und sicherzustellen, dass keine Fledermäuse beeinträchtigt werden.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass für die im Plangebiet vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen bei Realisierung der geplanten Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG eintreten.

C 5. Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf teilt mit, dass Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe liefern. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Flakstellung und Laufgraben).

Vor Baubeginn hat eine Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst bezüglich einer Überprüfung der zu überbauenden Flächen zu erfolgen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

C 6. Vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Einbruch

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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

— Baugrenze

Flächen für Sport und Spielanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

□ Flächen für Sport- und Spielanlagen

□ Tennisanlage

z.B. Clubhaus
□ Zulässige Nutzung

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Anpflanzen von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

□ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

● Anpflanzung von Bäumen

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

● Erhaltung von Bäumen

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

□ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

□ St

□ Lärmschutzwand

□ G+F+L

□ G+F*

○ Hinweisliche Darstellung Bäume

1, 1*, 2, 3

H1 - H4

□ üNHN

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

□ Ergänzung nach der öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

□ Hinweis: Planzeichen, die ohne Vermauerung nebeneinander liegen, sind deckungsgleich.



LA CITTÀ STADTPLANUNG
DIPLOM. ING. ARCHIT. UND STADTPLANER
HENRICH SCHREIBER
BROICHSTRASSE 10 41516 GREVENBROICH
TEL: 02182 / 6999481 FAX: 02182 / 6999482
schreiber@la-citta.de
14.06.2017

BEBAUUNGSPLAN 08.14, "LIBLARER STRASSE 154 / TENNISHALLE THC"



Planunterlagen

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

Grenzangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- weitere Signaturen gemäß GeoInfoDok

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294).

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 966).

Kartengrundlage

Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlagen den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanzV 90 Stand Dezember 2015, aktualisiert Dezember 2016 entspricht.

Brühl, den 06.06.2017

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

Aufstellung

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Brühl hat am 29.02.2016 gem. § 2 Abs. 1 i.V. die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 17.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den 03.04.2017
Der Bürgermeister
in Vertretung

Gerd Schiffer
Beigeordneter

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung erfolgte in der Zeit vom 20.06.2016 bis 04.07.2016.

Brühl, den 03.04.2017
Der Bürgermeister
in Vertretung

Gerd Schiffer
Beigeordneter

Träger öffentlicher Belange

Eine erneute Auslegung gem. § 4a 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 03.04.2017
Der Bürgermeister
in Vertretung

Gerd Schiffer
Beigeordneter

Öffentliche Auslegung

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der textlichen Festsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.02.2017 bis 17.03.2017 öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 09.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den 03.04.2017
Der Bürgermeister
in Vertretung

Gerd Schiffer
Beigeordneter

Änderungen / Ergänzungen

Nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB

Änderung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Änderungsbereiche

Erneute Auslegung

Eine erneute Auslegung gem. § 4a 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
in Vertretung

Gerd Schiffer
Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Brühl hat am 10.07.2017 diesen Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Brühl, den 31.08.2017
Der Bürgermeister

Dieter Freytag

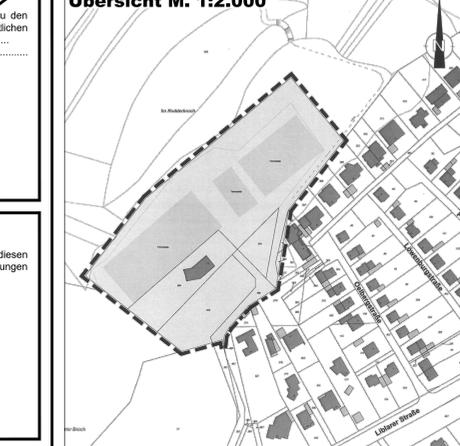
Bekanntmachung

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am 14.11.2017 erfolgt.

Brühl, den 29.01.2018
Der Bürgermeister

Dieter Freytag

Übersicht M. 1:2.000



Bebauungsplan 08.14 "LIBLARER STRASSE 154 / TENNISHALLE THC"

Stadt Brühl
Gemarkung Brühl
Flur 5
Maßstab 1:500