

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, 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 ( $H^1$ ) = 140,00 m ü NHN

Oberkante Attika Clubhaus ( $H^2$ ) = 138,00 und ( $H^3$ ) = 137,00 m üNHN

Oberkante Überdachung (First) Tribüne ( $H^4$ ) = 135,00 m üNHN

#### **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 m<sup>2</sup> zulässig. Insgesamt dürfen die Anlagen 100 m<sup>2</sup> 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 waldartige 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, mDb.

### **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 m<sup>2</sup> anzulegen.

#### Pflanzenliste

(Größen und Qualitäten gem. BdB-Gütebestimmungen)

#### Bäume:

1x <i>Carpinus betulus</i> (1*)	Hainbuche	H., 4xv., 20/25
2x <i>Carpinus betulus</i> `Frans Fontaine` (1)	Hainbuche	H., 4xv., 20/25

#### Bodendecker/ Stauden:

<i>Euonymus fortunei</i> `Coloratus`	Kletter-Spindelstrauch
<i>Lonicera nitida</i> `Maigrün`	Heckenkirsche
<i>Lavandula angustifolia</i>	Lavendel
<i>Vinca major</i>	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	Pyramideneiche 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., 80-100
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 Ökokonto 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 Ökokontos 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 Gemengeanteilen (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 I zu entsorgen.

Aufgrund der vorhandenen Auffüllmächtigkeiten haben Erdaushubmaßnahmen im Bereich des geplanten Bauvorhabens unter gutachterlicher Aufsicht zu erfolgen (inkl. Bericht mit Fotodokumentation) und sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen. Im Baugenehmigungsverfahren ist mit 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 Normblättern DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen" und der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" sowie die Bestimmungen der Bauordnung 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 Baufeldfreimachung im Bereich der Gehölzflächen sind außerhalb der Brut- und

Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten (1. März bis 30. September) durchzuführen.

Falls vorhabenbedingte Eingriffe in die Vegetation innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten 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, Verbauarbeiten 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 Sicherheitseinrichtungen hin.***

Im Auftrag der Stadt Brühl

La Città Stadtplanung  
Grevenbroich, den 14.06.2017