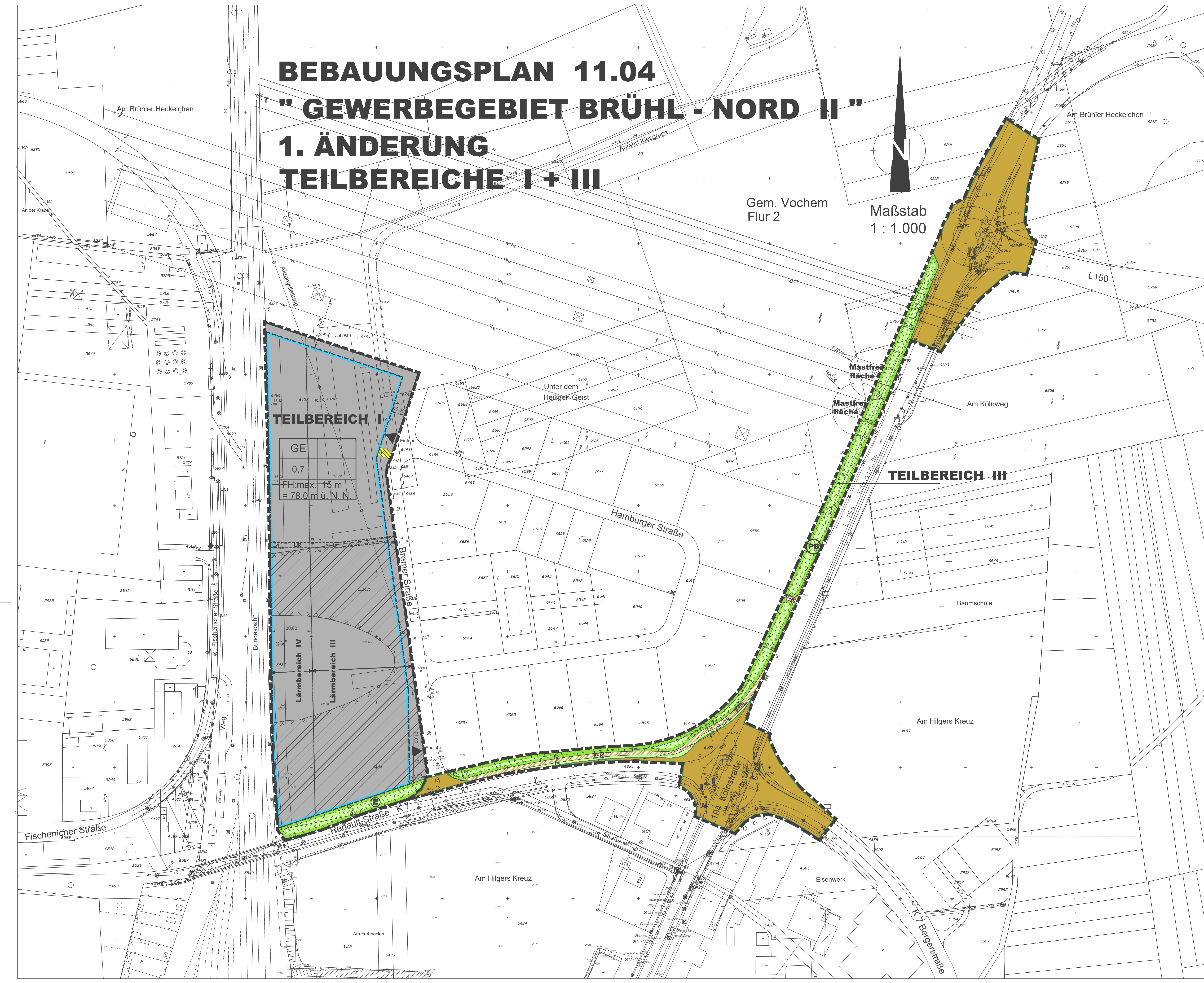




Textliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 11.04 'Gewerbegebiet Brühl-Nord II'

1. Änderung Teilbereiche I + III

1.0 Vorbeugender Immissionsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

1.1 Gliederung des Gewerbegebietes nach Art der Betriebe und Anlagen
Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind Anlagen der Abstandsklassen I - III der Abstandstabelle zum RdEi d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98) - vom 02.04.1998 ausgeschlossen.

1.2 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 Fassadenanteile, insbesondere der Fenster, zulässig. Bis zu einer Tiefe von 30,00 m parallel zur westlichen Plangebietsgrenze (Bahntrasse) sind die Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV der DIN 4109 (= Fenster der Schallschutzklasse III) einzuhalten. Östlich dieser 30,00 m - Linie genügen die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III (Fenster der Schallschutzklasse I, d.h. übliche Bauausführung). Für Büroräume oder vergleichbare Nutzungen sind nach DIN 4109 um eine Schallschutzklasse niedrigere Anforderungen zu erfüllen. Entlang der Bahnstrecke müssen die Fenster mindestens ein Schalldämmmaß von 35 dB(A) aufweisen.

2.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

2.1 Öffentliche Grünflächen:

Die öffentliche Grünfläche - Pflanzstreifen entlang der westlichen Grenze der L 194 (Kölnstraße) und nördlichen Grenze der K 7 (Renault-Straße) ist mit hochstämmigen Laubbäumen der nachstehenden Pflanzliste flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmsweise darf diese Fläche im Bereich B 4 durch die Anlage von Zufahrten (Bypass) zum südlichen Kreisverkehr L 194/K 7 unterbrochen werden. Im Bereich B 7 ist die Anpflanzung von Gehölzen mit einer max. Endwuchshöhe von 7,0 m zulässig. Darüber hinaus sind die Mastfreiflächen (B 6) mit einem Radius von 20,0 m, gemessen vom Mastmittelpunkt, ausschließlich durch die Einsaat von Rasen zu bepflanzen. Eine anderweitige Bepflanzung ist hier ausgeschlossen. Im Teilbereich B 5 des öffentlichen Grünstreifens entlang der L 194 dürfen aus Gründen unterirdischer Leitungen keine Bäume und tiefwurzelnden Sträucher gepflanzt werden. Zulässig ist hier analog zur Festsetzung im Schutzbereich der Hochspannungsmasten die Einsaat von Rasen.

2.2 Bepflanzung nicht überbauter Grundstücksflächen

Die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist gemäß der beiliegenden Pflanzliste vorzunehmen.

2.3 Fassadenbegrünung

Die Ostfassaden der geplanten Betriebsgebäude des Gewerbegebietes im Teilbereich I sind gemäß beiliegender Pflanzliste dauerhaft zu bepflanzen.

3.0 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die bestehenden Gehölzstrukturen sind, soweit möglich, weitestgehend zu erhalten. Hier sind insbesondere Maßnahmen zum Schutz des Baumbestandes sowie der zu erhaltenden Grünflächen gemäß RSBB bzw. DIN 18290 vorzusehen.

4.0 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Die durch städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger im Gewerbegebiet, Teilbereich I festgelegten Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Plangebietes werden den Eingriffen auf den betreffenden Grundstücken des Gewerbegebietes entsprechend zugeordnet.

5.0 Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen notwendig sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Im gekennzeichneten Bereich sind in der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen Blatt 115106 für das Plangebiet Böden ausgewiesen, die humoses Bodenmaterial enthalten. Hier sind die Gründungsvorschriften der DIN 1054 sowie die Bestimmungen der Bauordnung Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Pflanzenliste

Standorttypische Gehölze

Bäume 1. Ordnung: Quercus petraea
Tilia cordata
Quercus robur
Bäume 2. Ordnung: Carpinus betulus
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Prunus spinosa
Salix caprea

Zusätzliche Gehölze:

Hochstamm-Obstgehölze in Sorten:
Pyrus communis 'Schweizer Wasserbirne'
'Grüne Jagdbirne'
'Wilde Eierbirne'

Malus domestica 'Rheinischer Bohrapfel'
'Börstinger Weinsapfel'
'Gehrs Rambo'

Prunus domestica 'Wangenheimer Frühzwetsche'
'Deutsche Hauszwetsche'

Wildobst:

Juglans regia
Sorbus domestica
Sorbus torminalis
Mespilus germanica
Cornus mas
Malus sylvestris
Pyrus pyrastor
Sorbus aucuparia var. Edulis

Bäume 1. Ordnung: Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Fraxinus excelsior

Bäume 2. Ordnung: Ulmus minor
Acer campestre
Prunus avium

Zusätzliche Gehölze:

Hochstamm-Obstgehölze in Sorten:
Pyrus communis 'Schweizer Wasserbirne'
'Grüne Jagdbirne'
'Wilde Eierbirne'

Zusätzliche Gehölze:

Hochstamm-Obstgehölze in Sorten:
Pyrus communis 'Schweizer Wasserbirne'
'Grüne Jagdbirne'
'Wilde Eierbirne'

Baumarten im Straßenbereich:

Acer pseudoplatanus
Vinca minor
Rosa spec. (Bodendeckende Rosen in Sorten)

Begrünung der Baumscheiben:

Parthenocissus quinquefolia
Parthenocissus tricuspidata
Fallopia auberti

Fassadenbegrünung:

Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -)

GE Gewerbegebiete
§ 8 BauNVO

Mass der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen
als Höchstgrenze:
FH Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Zweckbestimmung: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungsline
Zweckbestimmung: Ein- / Ausfahrt

Ein- / Ausfahrt
Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall- und Abwasserbeseitigung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Allgemeine Versorgungsanlagen
Elektrizität (Trafostation)

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen
Straßenbegleitendes Grün

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen für Natur- und Landschaftsschutz
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Grenze Landschaftsschutzgebiet

Sonstige Planzeichen
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger

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

Passiver Schallschutz:
Grenze zwischen den Lärmpegelbereichen III und IV

Humöse Böden
§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
BauNutzungsverordnung I, D.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991)
BauN NW 07.03.1995 (GV. NW. S. 218)

Kartengrundlage

Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanZV 90 entspricht (Stand Sept. 2000).
Brühl, den 04.09.2000

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

Planunterlagen

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

Grenzangaben

Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze

Aufstellung

Der Rat der Stadt Brühl hat am 04.09.2000 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Dieser Beschluss wurde am 07.09.2000 öffentlich bekannt gemacht.

Brühl, den 04.09.2000
Bürgermeister
Ratmitglied

Öffentliche Auslegung

Dieser Bebauungsplanentwurf, einschließlich der textlichen Festsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 15.09.2000 bis 19.10.2000 und vom 10.11.2000 bis 24.11.2000 öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 07.09.2000 bzw. am 02.11.2000 öffentlich bekannt gemacht.

Brühl, den 04.09.2000
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

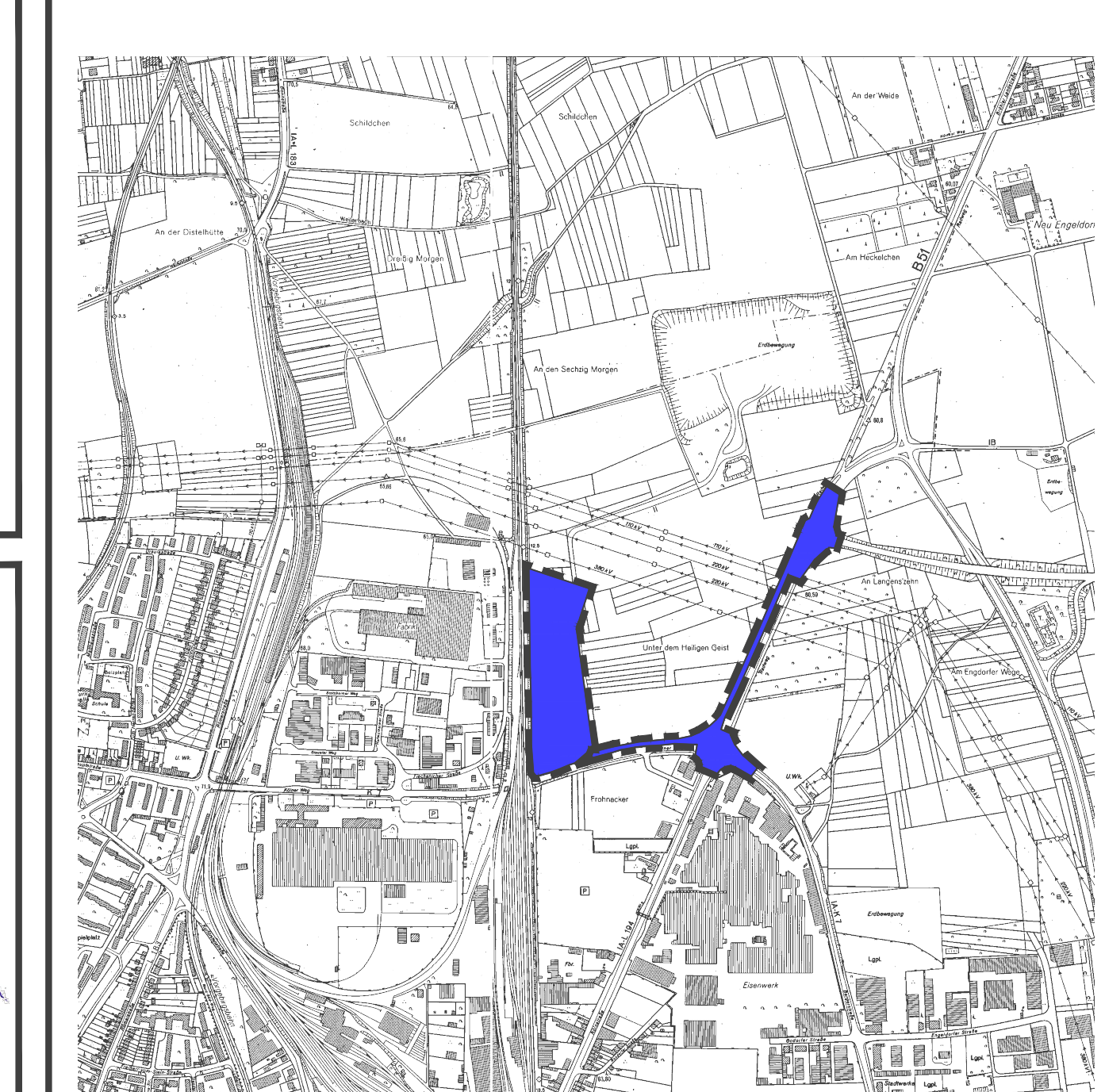
Der Rat der Stadt Brühl hat am 05.02.2001 diesen Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzungsbeschluss beschlossen.

Brühl, den 05.02.2001
Bürgermeister
Ratmitglied

Bekanntmachung

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am 22.02.2001 erfolgt.

Brühl, den 28.02.2001
Bürgermeister
Ratmitglied



Bebauungsplan 11.04 "Brühl - Nord II"

1. Änderung Teilbereiche I + III

Stadt Brühl
Gemarkung Brühl
Flur 2
Maststab 1:1.000