

# Bebauungsplan 11.09 "Thüringer Platz (Einzelhandel) Soziale Stadt (Familienzentrum)"



### Rechtsgrundlagen

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereinigung von Wohnraumbestand (Investitionsförderungs- und Wohnraumbereinigungsverordnung) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.06.2000, zuletzt geändert durch Art. 4 des DL-RL-Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863) in Kraft getreten am 28.12.2009.

Verordnung über die Ausweisung der Bauebenen und die Darstellung des Planmaterials (Planzeichnungsverordnung - PlancV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2542).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010.

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Erreichung der Landschaftsziele (Landschaftsschutzgesetz - LSG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWVG) vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926) / GV. NRW. 77), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185).

§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1984 (GV. NRW. S. 866), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863) in Kraft getreten am 28.12.2009.

### Verfahren

#### Kartengrundlage

Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlagen den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanV 90 entspricht (Stand 2011).

#### Aufstellung

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Brühl hat am 28.06.2011 und erneut am 31.01.2012 gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Diese Beschlüsse wurden am 21.07.2011 und 09.02.2012 öffentlich bekannt gemacht.

#### 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 17.11.2011 bis 16.12.2011.

#### Träger öffentlicher Belange

Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.02.2012 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

#### Öffentliche Auslegung

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der textlichen Festsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.02.2012 bis 16.03.2012 öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 09.02.2012 öffentlich bekannt gemacht.

#### Änderung / Ergänzung

Nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB.

#### Erneute Auslegung

Eine erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom ... bis ... Ort und Dauer der Auslegung wurde am ... öffentlich bekannt gemacht.

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Brühl hat am 25.07.2012 diesen Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.

#### Bekanntmachung

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Eintragung gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am 20.08.2012 erfolgt.

Brühl, den 25.09.12.

Der Bürgermeister (in Vertretung)

Gerd Schiffer (Beigeordneter)

Brühl, den 19.06.2012.

Der Bürgermeister (in Vertretung)

Gerd Schiffer (Beigeordneter)

Brühl, den 19.06.2012.

Der Bürgermeister (in Vertretung)

Gerd Schiffer (Beigeordneter)

Brühl, den 19.06.2012.

Der Bürgermeister (in Vertretung)

Gerd Schiffer (Beigeordneter)

Brühl, den 19.06.2012.

Der Bürgermeister (in Vertretung)

Gerd Schiffer (Beigeordneter)

Brühl, den 19.06.2012.

Der Bürgermeister (in Vertretung)

Gerd Schiffer (Beigeordneter)

Brühl, den 19.06.2012.

Der Bürgermeister (in Vertretung)

Gerd Schiffer (Beigeordneter)

Brühl, den 19.06.2012.

Der Bürgermeister (in Vertretung)

Gerd Schiffer (Beigeordneter)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 BauGB)**
  - Reine Wohngebiete (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB; § 3 BauNVO)**

Die gemäß § 3 Absatz 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

    - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Behelfsbereichs,
    - Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

werden nach § 1 Absatz 6 BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplans.
  - Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)**

Die nach § 4 Absatz 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

    - Betriebe des Behelfsbereichs,
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
    - Anlagen für Verwaltung,
    - Gartenausbauarbeiten sowie
    - Tankstellen

werden nach § 1 Absatz 6 BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplans.
  - Mischgebiet (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO)**

Die nach § 6 Absatz 2 Nr. 6 - 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen von

    - Gartenausbauarbeiten
    - Tankstellen
    - Vergnügungsstätten

werden nach § 1 Absatz 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzung von Vergnügungsstätten wird nach § 1 Absatz 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - Sonstige Sondergebiete (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)**

(1) Das mit SO gekennzeichnete Gebiet wird gem. § 11 Abs. 3 BauNVO als sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ festgesetzt. In dem Sondergebiet ist ein Lebensmittelversorger mit maximal 1.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente wird in der Summe auf maximal 10% der zulässigen Verkaufsfläche begrenzt.

(2) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Brühler Liste zur Definition der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente) im Hauptsortiment sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Absatz 2 Nr. 1 und Nr. 4 BauNVO)**
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB; § 17 Absatz 1 BauNVO)**

(1) In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 3 kann die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO i.V.m. § 19 Absatz 4 BauNVO durch die Anlagengröße der Tiefgaragen bis zu einer Höhe von 0,8 überschritten werden.

(2) Im Baugebiet SO kann die auf 0,8 festgesetzte GRZ ausnahmsweise zu Gunsten von Stellplätzen mit ihren Zufahrten gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
  - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB; § 18 Absatz 1 BauNVO)**

Für das Baugebiet SO - Nahversorgungsgebiet - wird eine maximale Firsthöhe von 5,0 m festgesetzt. Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Firsthöhe ist der in der Planzeichnung als Bezugspunkt (BZP) ausgewiesene Höhenpunkt.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Absatz 2, 3 und 5 BauNVO)**

(1) Im gesamten Plangebiet dürfen Baugruben für Erker, Vorbauten, Eingangsüberdachungen, Zwischengebäude und Treppenhäuser über maximal 1/3 der Fassadenlänge bis 1,50 m überschritten werden.

(2) Im Baugebiet WA 1 dürfen unselbständige bauliche Anlagen wie Pfeiler, Balkone, Altane und Wintergärten die Baugruben ausschließlich auf der südlichen Gebäuseite, in den Baugebieten WA 2, WA 3 und WR 1 ausschließlich auf der westlichen Gebäuseite bis zu 3,00 m überschritten werden.

(3) Im Baugebiet MI dürfen unselbständige bauliche Anlagen wie Pfeiler, Balkone, Altane und Wintergärten die südlichen Baugruben der in Ost-West-Richtung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen um bis zu 3,00 m überschreiten. Die westliche Baugrubenseite der in Nord-Süd-Richtung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche darf zu Gunsten eines Vordachs um bis zu 2,00 m Tiefe in Richtung Thüringer Platz überschritten werden.

(4) Im Baugebiet SO darf die Baugrubenseite um bis zu 5,00 m Tiefe in südliche Richtung zu Gunsten eines Vordachs überschritten werden.
- Stellplätze, überdeckte Stellplätze und Garagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Absatz 6 und § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO)**

(1) Im Baugebiet WR 1 sind Stellplätze, überdeckte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den Bereichen zulässig, in denen der Bebauungsplan dieses vorsieht.

(2) Im WR 2 sind keine Stellplätze zulässig.

(3) In den Baugebieten WA 1 und WA 3 sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Ebenere Stellplätze sind im WA 1 ausschließlich im direkten Anschluss der öffentlichen Verkehrsfläche der Straßenseite, bzw. im WA 3 im direkten Anschluss der öffentlichen Verkehrsfläche der Dresdener Straße bis zu 5,0 m Tiefe von der Begrenzungsline aus zulässig.

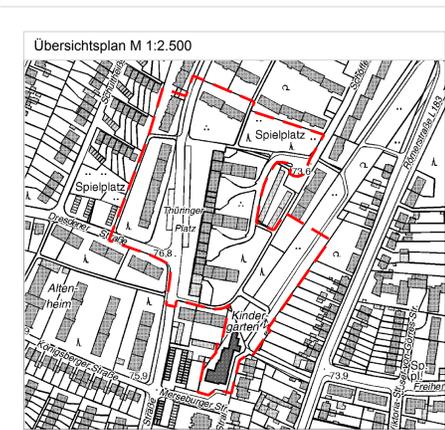
(4) Im Baugebiet WA 2 sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.

(5) Im Mischgebiet MI sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in deren dafür vorgesehenen Flächen im Bereich der Anließerstraße und südlich der Schroffenstraße zulässig.

Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente	Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente
<b>nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	<b>nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>
47.2 Nahrung- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren	
47.3 Apotheken	
aus 47.5 Drogeriewaren (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)	
<b>zentrumrelevante Sortimente</b>	
47.41 Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software	
47.42 Telekommunikationsgeräte	
47.43 Geräte der Unterhaltungselektronik	
aus 47.51 Haushaltsartikeln (z.B. Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneid- und Nähbedarf, Handarbeiten sowie Metalle für Bekleidung und Wäsche (ohne Bekleidung)	47.51 Betten (u.a. Matratzen, Lattenrost, Oberbetten)
	47.52 Metall- u. Kunststoffwaren (u.a. Schrauben und -zubehör, Kleinreparaturen, Bauelemente, Dübel, Besätze, Schlösser u. Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimaanlage, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art, Werkzeuggestecke, Leisten, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
aus 47.53 Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoffe, Vorhänge, dekorative Decken)	47.52.3 Anstrichmittel, Elektroinstallationszubehör, Bau- u. Heimwerkerbedarf
aus 47.54 Elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	aus 47.53 Tapeten u. Bodenbeläge, Teppiche
aus 47.54 Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)	47.59.1 Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.2 Keramische Erzeugnisse und Glaswaren	aus 47.59.2 Holz-, Flecht- u. Korbmöbel (u.a. Drechselwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
47.59.3 Musikinstrumente und Musikalen	aus 47.59.3 Holz-, Flecht- u. Korbmöbel (u.a. Drechselwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
aus 47.59.9 Haushaltsgegenstände (u.a. Koch-, Tisch- u. Tischgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9 Sonstige Haushaltsgegenstände (u.a. Bedarfartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
aus 47.59.9 Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel	47.61.0 Bücher
47.61.0 Bücher	47.62.1 Fachschriften, Unterhaltungsschriften und Zeitschriften
47.62.1 Fachschriften, Unterhaltungsschriften und Zeitschriften	47.62.2 Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
47.63 Ton- und Bildträger	47.63.1 Fahrradteile, Fahrradteile und -zubehör
47.64.1 Fahrradteile, Fahrradteile und -zubehör	aus 47.64.2 Campingartikel
aus 47.64.2 Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	47.65 Spielwaren, Bastelartikel
47.65 Spielwaren, Bastelartikel	47.71 Bekleidung
47.71 Bekleidung	47.72 Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
47.72 Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck	47.74 Medizinische und orthopädische Artikel
47.74 Medizinische und orthopädische Artikel	aus 47.75 Kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel (ohne Drogerieartikel)
aus 47.75 Kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel (ohne Drogerieartikel)	aus 47.76.1 Blumen
aus 47.76.1 Blumen	47.76.2 Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
47.77 Uhren und Schmuck	
47.77 Uhren und Schmuck	
47.78 Foto- und optische Erzeugnisse	
47.78 Foto- und optische Erzeugnisse	
47.78.3 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Gedenkartikel	
47.79 Einzelhandels- mit Antiquitäten und Gebrauchsgütern	

## ZEICHENERKLÄRUNG (§ 9 BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
  - WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
  - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - WA 1 III
  - WA 2 III
  - WA 3 IV
  - MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
  - SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Nahversorgungsgebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 0,3 Grundflächenzahl GRZ
  - 0,4 Geschossflächenzahl GFZ
  - FH Firsthöhe
  - BZP Bezugspunkt i. H.N.
  - II Höhenbegrenzung
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)
  - g geschlossene Bauweise
  - O offene Bauweise
  - Baugrenze
  - Baulinie
  - SD / FD Satteldach / Flachdach
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Absatz 1 Nr. 5 BauGB)
  - Fläche für den Gemeinbedarf
  - Zweckbestimmung: Familienzentrum
- Verkehrsflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzer Bereich
  - F + R Fuß- und Radweg
  - F Fußweg
  - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 12 BauGB)
  - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
  - Zweckbestimmung: Elektrizität
- Grünflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 16 BauGB)
  - O Öffentliche Grünfläche
  - P Private Grünfläche
  - Zweckbestimmung: Parkanlage
  - Spielplatz
- Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 a und Nr. 25 b BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen zur Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Bindung für die Erhaltung von Bäumen
  - Bindung für die Anpflanzung neuer Bäume
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen: Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  - Zweckbestimmung: TGa Tiefgaragen, Ga Garagen, St Stellplätze



## Bebauungsplan 11.09

### "Thüringer Platz (Einzelhandel) Soziale Stadt (Familienzentrum)"

**Ausfertigung**

Stadt Brühl

Gemarkung Vochem

Flur 1

Maßstab 1: 500

Datum 1. Januar 2012