TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 BauGB)

1.1. 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 Beherbergungsgewerbes,
- 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 Bebauungsplanes.

1.2. 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 Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

werden nach § 1 Absatz 6 BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplans.

1.3. Mischgebiet
(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO)

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

1.4. 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 Lebensmittelvollsortimenter mit maximal 1.250 m² Verkaufsfläche zulässig.

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

(3) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Brühler Liste zur Definition der nahversorgungs- und 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	Bezeichnung	WZ 2008	Bezeichnung
nahversorgungsrelevante Sortimente			
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
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	Haushaltstextilien (z.B. Haus-, Tisch-, und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (ohne Bettwaren)	aus 47.51	Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
		47.52.1	Metall- u. Kunststoffwaren (u.a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser u. Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten 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)		
		47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.2	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u.a. Koch-, Brat- u. Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- u. Korbwaren (u.a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel	aus 47.59.9	Sonstige Haushaltsgegenstände (u.a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
47.61.0	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 Düngemittel
		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. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Absatz 2 Nr. 1 und Nr. 4 BauNVO)

2.1. 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 Anlage von 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.

2.2. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB; § 18 Absatz 1 BauNVO)

Für das Baugebiet SO - Nahversorgungszentrum - wird eine maximale Firsthöhe von 5,0 m festgesetzt. Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Firsthöhe ist der in der Planzeichnung als Bezugspunkt (BZP) ausgewiesene Höhenpunkt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Absatz 2, 3 und 5 BauNVO

(1) Im gesamten Plangebiet dürfen Baugrenzen für Erker, Vorbauten, Eingangsüberdachungen, Zwerchgiebel 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 Baugrenzen ausschließlich auf der südlichen, Gebäudeseite, in den Baugebieten WA 2, WA 3 und WR 1 ausschließlich auf der westlichen Gebäudeseite um bis zu 3,00 m überschreiten.

(3) Im Baugebiet MI dürfen unselbständige bauliche Anlagen wie Pfeiler, Balkone, Altane und Wintergärten die südlichen Baugrenzen der in Ost-West-Richtung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen um bis zu 3,00 m überschreiten. Die westliche Baulinie 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 Baulinie um bis zu 5,00 m Tiefe in südliche Richtung zu Gunsten eines Vordachs überschritten werden.

4. 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. Ebenerdige Stellplätze sind im WA 1ausschließlich im direkten Anschluss der öffentlichen Verkehrsfläche der Stiftstraße, bzw. im WA 3 im direkten Anschluss der öffentlichen Verkehrsfläche der Dresdener Straße bis zu 5,0 m Tiefe von der Begrenzungslinie 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 denen dafür vorgesehenen Flächen im Bereich der Anlieferungshöfe und östlich der Schöffenstraße zulässig.

5. Grünflächen
(§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB)

Die Grünfläche auf Teilen der Flurstücke Nr. 636 wird als „Private Grünfläche“ sowie „Spielplatz" entsprechend der Zweckbestimmung des Bebauungsplans festgesetzt. Die Grünfläche auf dem südlichen Teil des Flurstückes 6904 wird als „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

6. Begrünungsmaßnahmen
(§ 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB)

(1) Im Baugebiet WA 2 und WA 3 sind die Vorgärten entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Thüringer Platz und Stiftstraße durch eine Heckenpflanzung mit einer Höhe von 0,3 - 0,8 m einzufrieden. Die Heckenpflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.

(2) Im Baugebiet WR 1 sind Einfriedungen der Vorgärten entlang der Straßenbegrenzungslinie zur Merseburger Straße als Hecken in einer Höhe von 0,3 bis 0,8m zulässig.

(3) In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind die Decken von Tiefgaragen mit einer Bodendeckung von mindestens 0,5 Meter zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

(4) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Anpflanzung von sieben Einzelbäumen zeichnerisch festgesetzt. Zu pflanzen sind: Fraxinius excelsior 'Diversifolia', 3x verpflanzt, m. Db, Stammumfang 18 - 20 cm.

7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

Die Anlieferzone ist einzuhausen und in das Gebäude zu integrieren. Seitenwände und Decke der Ladezone sind mit hochlärmabsorbierendem Material zu verkleiden. Die für die Verkleidung der Wände und Decke gewählten Materialien müssen ein Reflexionsverlust von mindestens 8 dB aufweisen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 Absatz 4 BauGB

1. Dachformen und Dachneigung

(1) In den Baugebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WR 1 sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig.

(2) Im Mischgebiet MI sind für die in Ost-West-Richtung orientierten Baukörper der Kammbebauung Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° festgesetzt. Für den in Nord-Süd-Richtung orientierten Baukörper (Ladenzeile) sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

C KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. Kampfmittelfunde
Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens bei Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefendetektion in Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Außenstelle Köln, empfohlen.

2. Archäologische Bodenfunde

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz DSchG NW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Brühl als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen der Unteren Denkmalschutzbehörde oder des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

3. Artenschutz

Die baubedingten Licht- und Lärmemissionen sind auf das Notwendigste zu beschränken. Eine Rodung von Gehölzen ist ausschließlich außerhalb der Brutzeit gemäß § 39 Absatz 5 Satz 2 BNatSchG im Zeitraum Oktober bis einschließlich Februar zulässig. Weiteres wird in Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung geregelt.

4. Baugrund

Das gesamte Gebiet der Stadt Brühl befindet sich in Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse 2. Die bautechnischen Anforderungen der DIN 4149 sind zu beachten.

5. Altlasten (§ 9 Absatz 5 Nr. 3 BauGB)

Über eine Belastung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen, die gemäß § 9 Absatz 5 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen wären, liegen weder konkrete Erkenntnisse noch Verdachtsmomente vor. Die abfallwirtschaftliche Vorgehensweise bei Abbruchmaßnahmen ist mit dem Rhein-Erft-Kreis abzustimmen.

6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Um den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen garantieren zu können, ist sowohl für das Bauvorhaben des Lebensmittelmarktes als auch für das des Familienzentrums im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren der Nachweis über die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm zu führen.