

A. Textliche Festsetzungen

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

A 1.1 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung ist als Fläche für Gemeinbedarf mit den folgenden Zweckbestimmungen festgesetzt.

- Anlagen für soziale Einrichtungen
- Anlagen für kulturelle Einrichtungen
- Mehrzweckhalle für sportliche, soziale und kulturelle Veranstaltungen
- Schulen

Anlagen, die diesen Zweckbestimmungen entsprechen, mit ihren jeweils benötigten Nebenanlagen sind zulässig.

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

A 2.1 Gebäudehöhe (GH_{max})

Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich bei Sattel- und Pultdächern auf die Firstoberkante, bei Flachdächern auf die Attikaoberkante des jeweils obersten Geschosses (Vollgeschoss und Nicht-Vollgeschoss). Dabei entspricht die Attikaoberkante der obersten Wandhöhe der aufsteigenden Außenwand.

A 2.2 Technische Anlagen

Abweichend von A 2.1 kann die maximal zulässige Gebäudehöhe durch die dem Dach untergeordneten technischen Anlagen, wie Schornsteine, Lüftungsrohre, Satellitenschüsseln, Antennen, etc. um bis zu 2,0 m überschritten werden.

A 3. Stellplätze, Nebenanlagen (§§ 12, 14 BauNVO)

A 3.1 Stellplätze

Stellplätze sind inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A 3.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind innerhalb der Baufenster zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baufenster zulässig.

B. Hinweise

Kampfmittelfunde

Bei Auffinden von Kampfmitteln während der Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird empfohlen eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Weiterhin ist das Merkblatt für Baugründingriffe zu beachten.

Boden / Altlasten

Das Gebiet liegt nicht im Bereich vermuteter Altlasten. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Artenschutz

Gemäß den Empfehlungen der im Laufe des Verfahrens durchgeführten Artenschutzrechtlichen Prüfung, Stufe I, wird folgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahme als Hinweis aufgenommen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszulösen:

Die Rodung sollte gem. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Zudem wird der Hinweis gegeben, vor Abbruchmaßnahmen Gebäudebegehungen durchzuführen.

Verkehrsimmissionen

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW weist auf die Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen hin.

Die Stadtwerke Köln weisen auf die Emissionen der angrenzenden Stadtbahnlinie (Lärm, Erschütterungen) hin.

Baugrund

Das Areal des Bebauungsplanes befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005).

Vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Einbruch

Es wird auf das von der Kreispolizeibehörde vorhandene Beratungsangebot zu kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Bauobjekten mit einbruchhemmenden Sicherungseinrichtungen hingewiesen.

Gutachten

Folgende Fachgutachten wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens 02.07 "Clemens-August-Straße, Linie 18, Liblarer Straße" erarbeitet und können für den aktuellen Bebauungsplan hinzugezogen werden:

– **Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP I)** zum Bebauungsplan 02.07 "Clemens-August-Straße, Linie 18, Liblarer Straße" in Brühl, Büro für Landschaft & Umwelt, Ginster, Meckenheim, Oktober 2018

– **Schalltechnisches Fachgutachten** zum Bebauungsplan Nr. 02.07 der Stadt Brühl, ACCON Köln GmbH, Köln, Dezember 2018

– **Verkehrstechnische Untersuchung** zum Bebauungsplan Nr. 02.07 der Stadt Brühl, Runge IVP, Düsseldorf, Dezember 2018

DIN-Vorschriften und sonstige technische Richtlinien

- DIN 4149 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten"
- DIN 45680 Messung und Bewertung tieffrequenter Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft
- DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
- BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz
- VDI 2714 "Schallausbreitung im Freien"
- VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen"
- VDI 3770 "Emissionskennwerte technischer Schallquellen - Sport- und Freizeitanlagen"

Die DIN-Vorschriften und sonstige Richtlinien werden im Fachbereich Planung und Umwelt der Stadt Brühl vorgehalten und können während der Sprechzeiten eingesehen werden.

Bebauungsplan 02.07
"Clemens-August-Straße, Linie 18, Liblarer Straße"



Legende

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2,4 Geschossflächenzahl
0,8 Grundflächenzahl

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

Baugrenze

0,8 | 2,4
GH max 89,5 m ü NHN
Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl
maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull

3. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:

- Schule
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sport- und Mehrzweckhalle

4. Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

F+R Fuß- und Radweg

5. Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Masses der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 Bau GB)

Vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Einbruch

Es wird auf das von der Kreispolizeibehörde vorhandene Beratungsangebot zu kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Bauobjekten mit einbruchhemmenden Sicherungseinrichtungen hingewiesen.

Gutachten

Folgende Fachgutachten wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens 02.07 "Clemens-August-Straße, Linie 18, Liblarer Straße" erarbeitet und können für den aktuellen Bebauungsplan hinzugezogen werden:

– **Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP I)** zum Bebauungsplan 02.07 "Clemens-August-Straße, Linie 18, Liblarer Straße" in Brühl, Büro für Landschaft & Umwelt, Ginster, Meckenheim, Oktober 2018

– **Schalltechnisches Fachgutachten** zum Bebauungsplan Nr. 02.07 der Stadt Brühl, ACCON Köln GmbH, Köln, Dezember 2018

– **Verkehrstechnische Untersuchung** zum Bebauungsplan Nr. 02.07 der Stadt Brühl, Runge IVP, Düsseldorf, Dezember 2018

DIN-Vorschriften und sonstige technische Richtlinien

- DIN 4149 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten"
- DIN 45680 Messung und Bewertung tieffrequenter Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft
- DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
- BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz
- VDI 2714 "Schallausbreitung im Freien"
- VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen"
- VDI 3770 "Emissionskennwerte technischer Schallquellen - Sport- und Freizeitanlagen"

Die DIN-Vorschriften und sonstige Richtlinien werden im Fachbereich Planung und Umwelt der Stadt Brühl vorgehalten und können während der Sprechzeiten eingesehen werden.

Planunterlagen

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

Grenzangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze ALT
- Flurstücksgrenze NEU
- weitere Signaturen gemäß GeolInfoDok (Katastervorschrift)
- Sonstige Planzeichen
- Bäume (geplant)
- Stellplätze (geplant)

Rechtsgrundlagen

Stand: 16.10.2018
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch das Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Planzeichenvordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch § 90 Abs. 1 Satz 2 der Landesbauordnung vom 15.12.2016 (GV NRW S. 1162).

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV NRW S. 90) geändert worden ist.

Kartengrundlage

Die Planunterlage ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei und die Übertragbarkeit von neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanzV 90 entspricht (Stand 06.03.2018).

Brühl, den

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden aufgrund des Urheberrechtsschutzes gesetzlich verfolgt.

Aufstellung

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Brühl hat am 22.03.2018 gem. § 2 Abs. 1 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 17.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den
Der Bürgermeister
In Vertretung

Gerd Schiffer
Beigeordneter

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung erfolgte in der Zeit vom 23.08.2018 bis einschließlich 24.09.2018.

Brühl, den
Der Bürgermeister
In Vertretung

Gerd Schiffer
Beigeordneter

Träger öffentlicher Belange

Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.08.2018 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Brühl, den
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 bis einschließlich öffentlich auslegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den
Der Bürgermeister
In Vertretung

Gerd Schiffer
Beigeordneter

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 einschließlich . 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 diesen Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Brühl, den
Der Bürgermeister

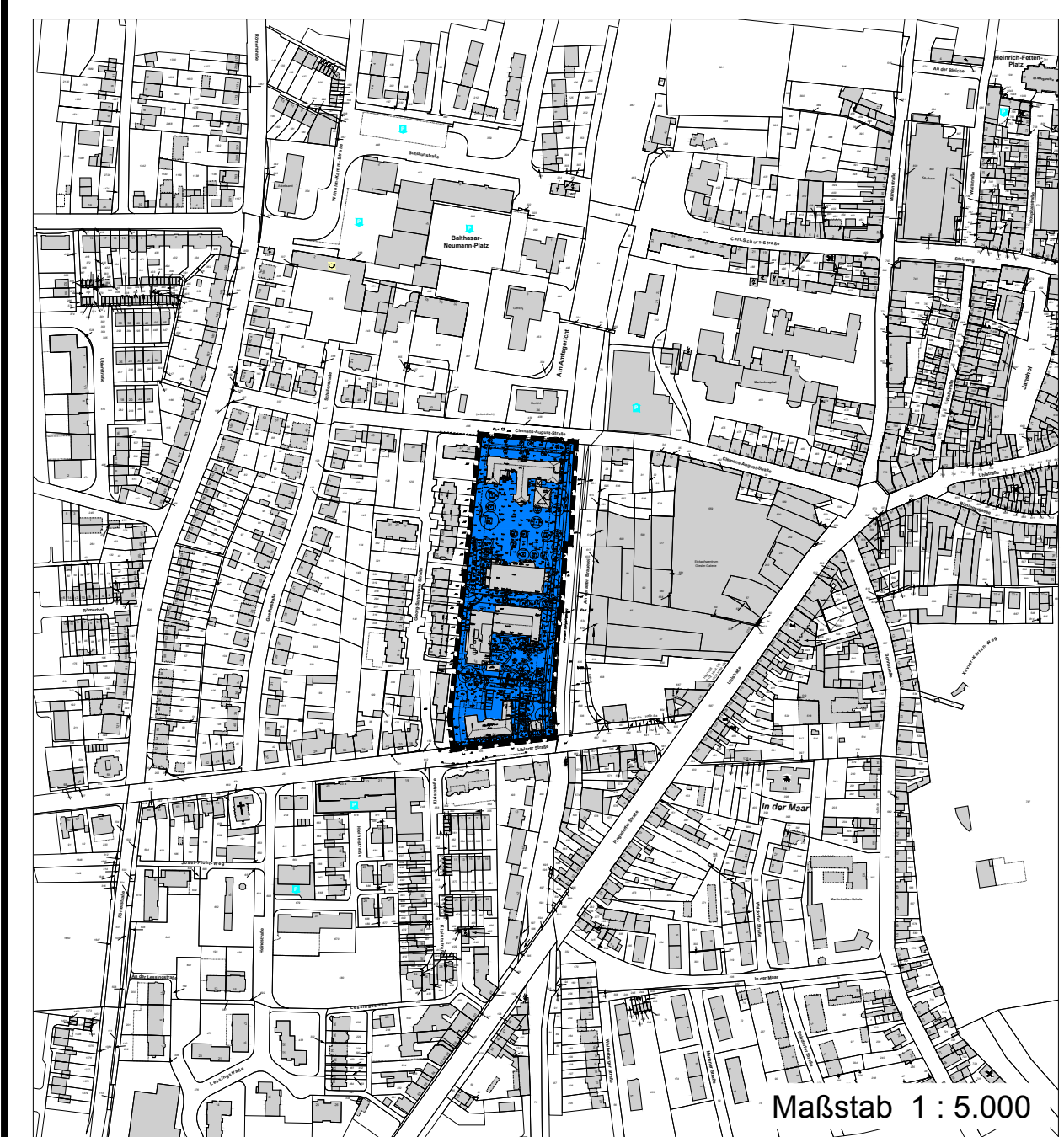
Dieter Freytag

Bekanntmachung

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

Brühl, den
Der Bürgermeister

Dieter Freytag



Bebauungsplan 02.07
"Clemens-August-Straße, Linie 18, Liblarer Straße"

Stadt Brühl
Gemarkung Brühl
Flur 11
Maßstab 1 : 500