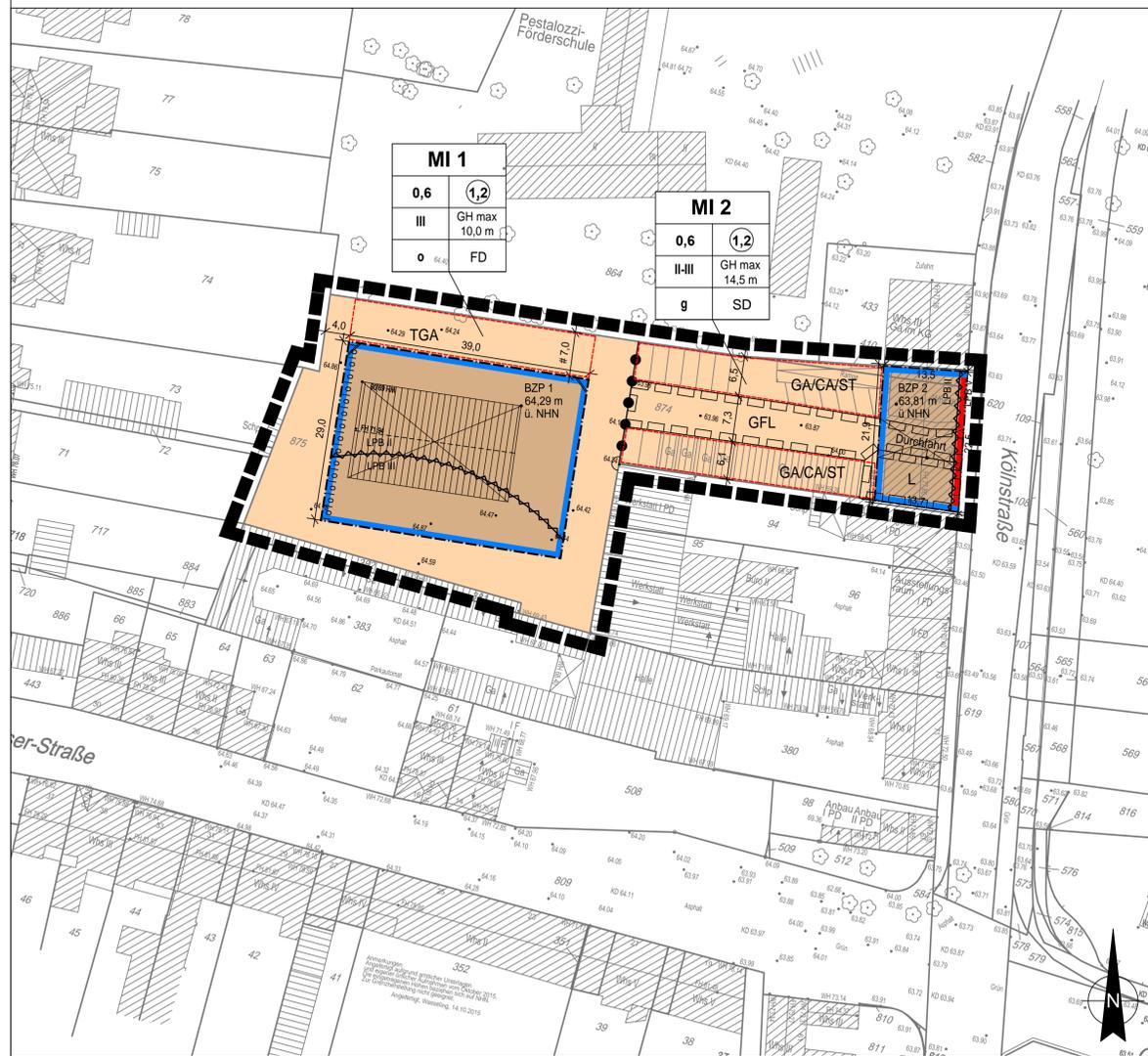


Bebauungsplan 03.03

"Kölnstraße / nördlich Heinrich-Esser-Straße", Teilbereich I



Legende

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

MI Mischgebiete (überbaut/ nicht überbaut)
(§ 6 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)
GH max 10,0 m maximale Höhe der baulichen Anlagen über dem Bezugspunkt
BZP 64,29 m u. NHN Bezugspunkt über Normalhöhennull (NHN)

BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise
g Geschlossene Bauweise
Baugrenze
Baulinie

SONSTIGE PLANZEICHEN ZU FESTSETZUNGEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

GA/CA/ST Garagen/ Carports/ Stellplätze
TGA Tiefgarage
GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
L Leitungsrechte
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise
(§ 1 Abs. 8 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Durchfahrt

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Dachformen:
FD Flachdach (s. Textliche Festsetzung Nr. B. 1.1)
SD Satteldach (s. Textliche Festsetzung Nr. B. 1.2)

DARSTELLUNG OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB und BauNVO i. V. m. PlanzV)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO)

1.1 In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung „MI 1“ sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6 bis 8 BauNVO allgemein zulässigen

- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen sowie
- Vergnügungstätten

nicht zulässig.

1.2 In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung „MI 2“ sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO allgemein zulässigen

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen sowie
- Vergnügungstätten

nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

Die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Bezugshöhen über NHN, die in der Planzeichnung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eingetragen sind.

3. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

3.1 Ausnahmsweise können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen sowie durch Vorbauten, wie zum Beispiel Erker oder Balkone bis zu einem Maß von 1,5 m überschritten werden. Untergeordnet sind Bauteile oder Vorbauten bis zu maximal 1/3 der jeweiligen Außenwand.

3.2 Abweichend von 3.1 ist ein Überschreiten für den in der Planzeichnung mit der Signatur o l o l o gekennzeichneten Abschnitt der Baugrenze nicht erlaubt.

3.3 Im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche des MI 2 ist eine Durchfahrt zu erhalten. Die hier festgesetzte Geschosshöhe gilt einschließlich der Durchfahrt. Die lichte Höhe der Durchfahrt darf 3,5 m und die lichte Breite 5,5 m nicht unterschreiten.

4. Tiefgarage
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Tiefgaragen sind im MI 1 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der mit „TGA“ festgesetzten Fläche zulässig.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Die mit „GFL“ festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

5.2 Die mit „L“ festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

6. Lärmschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Innerhalb des gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Lärmpegelbereich III sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß (R_{w,res}) gemäß Tabelle 7 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1, Ausgabe Juli 20106 zu errichten. Für Wohnräume muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß R_{w,res} für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 35 dB und für Büroräume mindestens 30 dB betragen. Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schalldämmenden Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

6.2 Innerhalb des gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Lärmpegelbereich V sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß (R_{w,res}) gemäß Tabelle 7 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1, Ausgabe Juli 20106 zu errichten. Für Wohnräume muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß R_{w,res} für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 45 dB und für Büroräume mindestens 40 dB betragen. Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schalldämmenden Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

6.3 Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren kann durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden, dass aufgrund der konkreten Ausbildung des Baukörpers auch durch weniger strenge Anforderungen ausreichender Schallschutz gewährleistet ist. Räume, die der Schlafnutzung dienen und die ausschließlich Fenster in Fassadenbereichen aufweisen, die nachts mit einem Beurteilungspegel von mehr als 40 dB(A) belastet sind, sind mit Fenstern mit integrierten schalldämmenden Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Landesrecht: Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 BauO NRW 2016)

1. Dachformen und Dachneigung

1.1 Im MI 1 sind für die Dächer der Hauptbaukörper ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer („FD“) mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad zulässig.

1.2 Im MI 2 sind für ausschließlich Satteldächer („SD“) mit 25 bis unter 35 Grad Dachneigung zulässig.

1.3 Für die Dacheindeckung sind Materialien nur in nicht glänzender und nicht reflektierender Form zulässig.

1.4 Fassadenmaterialien sind nur in nicht glänzender und nicht reflektierender Form zulässig.

2. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachgauben

2.1 Im MI 1 dürfen die maximalen Gebäudehöhen durch Dachaufbauten wie Fahrstuhlüberfahrten, Treppenhäuser oder technische Aufbauten wie Kamine oder Abluftrohre auf bis zu 10 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses um bis zu 2,0 m überschritten werden. Sie sind um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.

2.2 Im MI 2 darf die Summe einzelner Dachgauben oder Dacheinschnitte 50 % der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand zu den Giebelwänden beträgt 1,25 m.

2.3 Im MI 2 sind keine technischen Aufbauten zulässig.

3. Werbeanlagen

3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3.2 Im MI 1 und MI 2 sind

- horizontal zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen im Bereich zwischen Oberkante Erdgeschossfenster und Unterkante Obergeschossfenster zulässig. Die Ausladungstiefe darf max. 0,2 m und ihre Höhe max. 0,5 m betragen. Die horizontal angebrachten Anlagen sind in Form von Einzelbuchstaben oder alternativ als indirekt beleuchtetes Werbeschild auszuführen. Vollflächig beleuchtete Kästen sind unzulässig,
- vertikal zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen nur im Bereich zwischen Oberkante Erdgeschossfenster und Unterkante Obergeschossfenster zulässig. Die Ausladung, gemessen von der Außenwand des Gebäudes, darf max. 1,0 m betragen. Vollflächig beleuchtete Kästen sind unzulässig,
- im Obergeschoss Fensterbeklebung bis max. 20 % der Fensterfläche im unteren Bereich des Fensters zulässig.

3.3 Im MI 1 sind Werbeanlagen nur an der Nord- und Ostseite der Fassade zulässig.

3.4 Im MI 2 sind zudem Werbeanlagen, die Betriebe im MI 1 betreffen, als unbeleuchtetes Hinweisschild auf einer Sammeltafel zulässig. Das einzelne Hinweisschild darf ein Maß von 0,3 m Breite und 0,5 m Länge nicht überschreiten.

3.5 Werbemasten/-fahren, Werbepylone, Blink- und Wechsellichtanlagen sowie Laserlichtanlagen sind nicht zulässig.

3.6 Innerhalb des Denkmalbereichs können zudem weitergehende Auflagen zur Gestaltung der Werbeanlagen gemäß § 9 DSchG gemacht werden.

- C. Hinweise**
- 1. Denkmalbereich**
Das Plangebiet liegt innerhalb des Denkmalbereichs „Nördliche Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts“.
- 2. Bodendenkmäler**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Brühl als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Tel.: 02206 / 9030-0, Fax: 02206 / 90309-22 unverzüglich zu melden. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörden freigegeben wird. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.
- 3. Kampfmittelkunde**
Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeistelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das „Merklblatt für Baugrundergriffe“ auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf ist zu beachten.
- 4. Baugrund**
Der Geologische Dienst NRW empfiehlt, die Baugrundeigenschaften für die neu zu errichtenden Gebäude objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.
- 5. Artenschutz**
Bei einem Abbruch der bestehenden Halle zwischen dem 1. März und 30. September ist innerhalb einer Woche vor Beginn der Rückbauarbeiten durch eine fachkundige Person zu überprüfen, ob in oder an dem Bestandsgebäude Vogelbrutplätze vorhanden sind. Dabei ist auch auf Halbhöhlen- und Nischenbrüter, auf Materialstapel und bodennahe Brutmöglichkeiten zu achten.
- 6. Vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Einbruch**
Die Kreispolizei weist auf das Beratungsangebot zu kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Bauobjekten mit einbruchhemmenden Sicherungseinrichtungen hin. Für Keller und Erdgeschoss werden als Einbruchschutzmaßnahme der Einbau von Türen und Fenster der Widerstandsklasse ab mindestens RC 2 empfohlen.
- 7. Erdbebenzone**
Das gesamte Gebiet der Stadt Brühl befindet sich in Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T. Die bautechnischen Anforderungen der DIN 4149 sind zu beachten.
- 8. DIN-Vorschriften und sonstige technische Richtlinien**
Die DIN-Vorschriften und sonstige Richtlinien werden im Planungsamt der Stadt Brühl vorgehalten und können während der Öffnungszeiten eingesehen werden.
- 9. Verkehrsemissionen**
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.

Planunterlagen

Wohngebäude mit / ohne Hausnummern
Wirtschafts-, Industrie- und Nebengebäude
Durchfahrt / Arkade
Rampe
Höhenlage
III Geschosshöhe
Baum
Stpl Stellplätze
Ga Garagenstellplätze
FD Flachdach
PD Pultdach

Grenzangaben
--- Gemarkungsgrenze
- - - Flurgrenze
- - - Flurstücksgrenze ALT
- - - Flurstücksgrenze NEU
weitere Signaturen gemäß GeoinfoDok (Katasterverschrift)

Kartengrundlage
Die Planunterlage ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei und die Übertragbarkeit von neu zubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanzV 90 entspricht (Stand ...).
Brühl, den
Der Bürgermeister
In Vertretung

Gerd Schiffer
Beigeordneter

Träger öffentlicher Belange
Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.06.2016 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.
Brühl, den
Der Bürgermeister
In Vertretung
Gerd Schiffer
Beigeordneter

Erneute Auslegung
Eine erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte von ... bis einschließlich ...
Ort und Dauer der Auslegung wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.
Brühl, den
Der Bürgermeister
In Vertretung
Gerd Schiffer
Beigeordneter

Rechtsgrundlagen Stand: 23.08.2017

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist.
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 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), die zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294).
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 966) geändert worden ist.

Aufstellung
Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Brühl hat am 16.04.2015 gem. § 2 Abs. 1 i.V. mit § 13a BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Dieser Beschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.
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 i.V. mit § 13a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 28.09.2017 bis einschließlich 30.10.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.
Brühl, den
Der Bürgermeister
In Vertretung
Gerd Schiffer
Beigeordneter

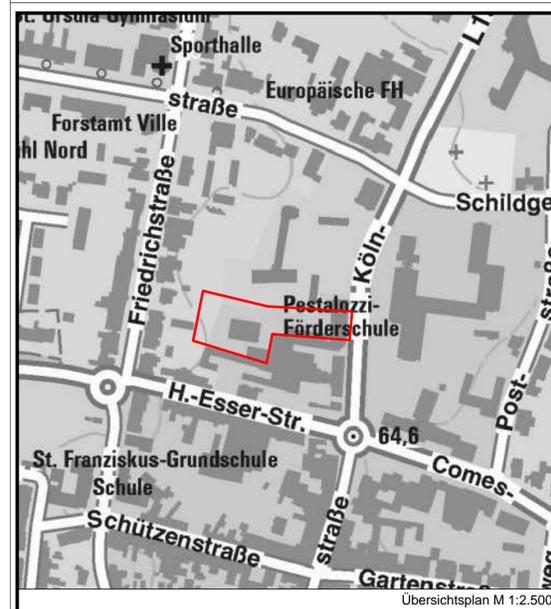
Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Brühl hat am ... diesen Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Brühl, den
Der Bürgermeister
Dieter Freytag

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 20.06.2016 bis zum 04.07.2016.
Brühl, den
Der Bürgermeister
In Vertretung
Gerd Schiffer
Beigeordneter

Änderung / Ergänzung
Nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB.
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

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 03.03
"Kölnstraße / nördlich Heinrich-Esser-Straße", Teilbereich I

Stadt Brühl
Gemarkung Brühl
Flur 22
Maßstab 1:500

H+B Stadtplanung
Bele und Haase PlanG mbB, Stadtplaner
Kunibertskloster 7-9
50668 Köln
Tel. 0221 952 686 33, Fax 0221 899 941 32
post@hb-stadtplanung.de