

Bebauungsplan 04.07/3 "Ehemaliger Zuckerfabriksteich"

– 1. Vereinfachte Änderung

*****mit Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung***

Textliche Festsetzungen

1 - Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

1.1 - Gewerbegebiet [§ 8 BauNVO]

1.1.1 - Die Art der baulichen Nutzung in den mit GE1, GE1* und GE2 bezeichneten Baugebieten ist mit "Gewerbegebiet" festgesetzt.

1.1.2 - Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der "Brühler Liste" des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Brühl sind in den mit GE1, GE1* und GE2 bezeichneten Baugebieten nicht zulässig.
(„Brühler Liste“ siehe Anhang zur Begründung)

1.1.3 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung („Betriebsbedingte Wohnungen“) im mit Lärmpegelbereich V (LPB V) sowie im mit GE 1 bezeichneten Teilbereich nicht zulässig.

2 - Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

2.1 - Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß [§ 18 BauNVO]

Die Höhe baulicher Anlagen wird im gesamten Änderungsbereich auf max. 80,0 m über Normalhöhenull (üNHN) beschränkt.

3 - Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche [§ 23 BauNVO]

3.1 - Überbaubare Grundstücksfläche [§ 23 Abs. 5 BauNVO]

Zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und öffentlichen Verkehrsflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauGB nicht zulässig.

4 - Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB]

4.1 - Anpflanzung von Straßenbäumen

Am nördlichen und westlichen Rand des Plangebiets sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen neun Straßenbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen.

Laubbaum

(Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20cm)

Ungarische Eiche

Quercus frainetto

4.2 - Begrünung von Stellplätzen

Je angefangene acht Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum der folgenden Arten anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten:

Laubbäume	(Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20cm)
Amerikanische Gleditschie	Gleditsia triacanthos

4.3 - Allgemein

Alle Anpflanzungen müssen dauerhaft unterhalten werden.

Abgängige Bäume sind umgehend zu ersetzen. Hierzu ist ggf. das Einbringen von geeignetem Mutterboden erforderlich.

Es dürfen keine Cultivare, Varietäten, Mangelmutanten etc. verwendet werden.

5 - Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen [§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

5.1 - Gliederung des Gewerbegebietes nach Art der Betriebe und Anlagen

Das Plangebiet wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in die Teilgebiete GE1, GE1* und GE2 mit folgenden Festsetzungen gegliedert:

5.1.1 - Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I - IV der Abstandliste zum RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 - SMBl. NW S. 283 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

5.1.2 - Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1* und GE 2 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I - V der Abstandliste zum RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 - SMBl. NW S. 283 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

5.1.3 - Das Gewerbegebiet wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in die Teilgebiete GE1, GE1* und GE2 mit folgenden Festsetzungen gegliedert:

Im jeweiligen Teilgebiet sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

Teilgebiet	IFSP in dB (A)	
	tags (6 - 22 Uhr)	nachts (22 - 6 Uhr)
GE 1, GE1*	63	46
GE 2	59	41

Der immissionswirksame Schalleistungspegel einer Anlage ist der Schalleistungspegel, der sich aus der Summe der Schalleistungen aller Schallquellen einer Anlage ergibt, abzüglich der Verluste auf dem Ausbreitungsweg innerhalb der Anlage und unter Berücksichtigung der Richtwirkungsmaße der Schallquellen.

Die Anforderung ist erfüllt, wenn der Schalleistungspegel (L_{WA}) der Anlage oder des Betriebes den dem Anlagen-/Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schalleistungspegel ($L_{WA,zul}$) nicht überschreitet:

$$L_{WA,zul} = IFSP + 10 \lg F/F_0 \text{ [dB (A)]}$$

F = Fläche des Anlagen-/Betriebsgrundstücks in m²

$$F_0 = 1 \text{ m}^2$$

Das Vorhaben ist auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs (beurteilt nach der TA-Lärm) folgende Werte nicht überschreitet:

- a) Das dem Anlagen-/Betriebsgrundstück entsprechende Immissionskontingent IK

$$IK = L_{WA,zul} + 10 \lg F/F_0 - 20 \lg s_m/s_0 - 11 \text{ [dB (A)]}$$

s_m = Entfernung vom Anlagen-Betriebsgrundstück (Mittelpunkt) zum maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) in m.
Große Anlagen sind so in Teilflächen zu unterteilen, dass s_m mindestens doppelt so groß wie die jeweils größte Flächenausdehnung der Teilfläche ist.

$$s_0 = 1 \text{ m}^2$$

oder

- b) einen Wert von 15dB (A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA-Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich.

5.2 - 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 Fassadenelemente, insbesondere der Fenster, zulässig.

Die Anforderungen für den Lärmpegelbereich IV nach Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 (maßgebl. Außenlärmpegel: 66-70 (dB(A)) sind einzuhalten. Das resultierende Bauschalldämmmaß der Fassadenbauteile für Wohnräume muss mindestens 40 dB betragen. Bei Anteilen der Fensterfläche an der Außenwand bis 40 % sind Fenster der Schallschutzklasse 3 (nach VDI 2179, Ausgabe August 1987) vorzusehen. Abweichungen hiervon sind nach der Tabelle 10 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 zu ermitteln.

Die Anforderungen für den Lärmpegelbereich III nach Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 (maßgebl. Außenlärmpegel: 61-65 (dB(A)) sind einzuhalten. Das resultierende Bauschalldämmmaß der Fassadenbauteile für Wohnräume muss mindestens 35 dB betragen. Bei Anteilen der Fensterfläche an der Außenwand bis 40 % sind Fenster der Schallschutzklasse 3 (nach VDI 2179, Ausgabe August 1987) vorzusehen. Abweichungen hiervon sind nach der Tabelle 10 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 zu ermitteln.

Hinweis

Da die schalldämmende Wirkung von Fenstern den geschlossenen Zustand vorausgesetzt, ist im Lärmpegelbereich IV zur ausreichenden Belüftung von Schlafräumen der Einbau von Fenstersystemen mit integrierten schalldämpften Lüftungen vorzusehen.

Hinweis

Grundsätzlich sollten bei der Errichtung der betriebsbedingten Wohnungen die Schlafräume nach Westen orientiert werden.

6 - Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen [§ 9 Abs. 6 BauGB]

Autobahn

- Gemäß § 9 Abs. 1+2 Fernstraßengesetz (FStrG) gelten innerhalb der im Plan eingetragenen Schutzzonen (40-m-Linie und 100-m-Linie) gesetzliche Bauverbote und Beschränkungen.
- In einer Entfernung von bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Autobahn (Anbauverbotszone § 9 (1) FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtstellplätze, Lagerflächen o.ä.). Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.
- Ausnahmsweise können Feuerwehrumfahrten zugelassen werden. Hierfür sind die erforderlichen Unterlagen vorzulegen und der Einzelfall ist zu prüfen. Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.
- In einer Entfernung von bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB (Anbaubeschränkungszone § 9 (2) FStrG) ...
 - a) ... dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
 - b) ... sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
 - c) ... dürfen weder Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn angebracht oder aufgestellt werden.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch die Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungstreifen der Anschlussstellen und die Anschlussstellen selbst.

Entschädigungsansprüche, die sich durch das Vorhandensein oder den Betrieb auf der Autobahn ergeben oder ergeben können - z.B. Geräusch-, Geruchs-, oder Staubbelaästigungen, können nicht geltend gemacht werden.

- Bei Kreuzungen der BAB durch Versorgungsleitungen und nachrichtlicher Übernahme der Leitungen innerhalb der Schutzzonen gemäß § 9 (1+2) FStrG ist die Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung außerhalb des Planverfahrens erforderlich.
- Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenbauverwaltung an Maßnahmen zu beteiligen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB beeinträchtigen können. Vom städtischen Bauordnungsamt ist daher sicherzustellen, dass über die BAB-Schutzzonen hinaus Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise, die den Verkehr auf der BAB beeinträchtigen können, nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die Straßenbauverwaltung zugestimmt hat.

Bodenschutz

Gemäß § 1 iVm § 4 (3) Bundesbodenschutzgesetz wird festgesetzt, dass sämtliche Aushub- und andere bodenverändernde Maßnahmen nur unter gutachterlicher Begleitung und nach vorheriger Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises durchgeführt werden dürfen.

Versickerung

Von der Pflicht zur Versickerung von Niederschlagswasser nach § 51a Landeswassergesetz wird im vorliegenden Bebauungsplan wegen der zu befürchtenden Bodenbelastung durch die vorhandenen Anfüllungen abgesehen.

Sollte dennoch eine Versickerung angestrebt werden, so kann eine entsprechende notwendige Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises nur in

Aussicht gestellt werden, sofern für die Versickerungsbereiche durch Gutachten mit Gefährdungsabschätzung sowohl die Versickerungsfähigkeit des Bodens als auch eine Unbedenklichkeit bzgl. des Schadstoffgehaltes des durchsickernden Bodenbereiches nachgewiesen wird oder aber vorab ein vollständiger Bodenaustausch im Versickerungsbereich durchgeführt wird. Untersuchungen sowie evtl. Bodenaustausch sind mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Baugrund

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Setzungen im Baugrund zu rechnen. Vor Baubeginn von Baumaßnahmen ist der Untergrund auf seine Belastbarkeit zu untersuchen.

Das Plangebiet der Stadt Brühl befindet sich in Erdbebenzone 2. Die bautechnischen Anforderungen der DIN 4149 sind zu beachten.

*****Südlich der nördlichen Plangebietsgrenze befinden sich Gasleitungen, Mittelspannungsleitungen, Wasserleitungen und Straßenbeleuchtungsleitungen die bei Bodenarbeiten zu beachten sind. Bei der Bauausführung müssen zudem die Vorgaben der Stadtwerke beachtet werden.***

Im gesamten Bebauungsplangebiet wurden zudem hohe Methangehalte festgestellt. Im Zuge eines Bauvorhabens muss sichergestellt sein, dass das Methan mittels einer Gasdrainage abgeleitet werden kann.

Freileitung

Die an der nord-östlichen Ecke des Plangebiets vorbeilaufende Freileitung erfordert Beachtung bei leitungsgefährdenden Maßnahmen. Von der Mittellinie der Freileitung gilt ein 29m breiter Schutzstreifen. Erst ab diesem Schutzstreifen dürfen Anpflanzungen mit einer Endwuchshöhe von maximal 5m zum Einsatz kommen. Ab dieser 29-m-Linie dürfen je vollem Meter zusätzlichem Abstand Anpflanzungen zum Einsatz kommen, die eine um einen Meter höhere Endwuchshöhe erreichen können.