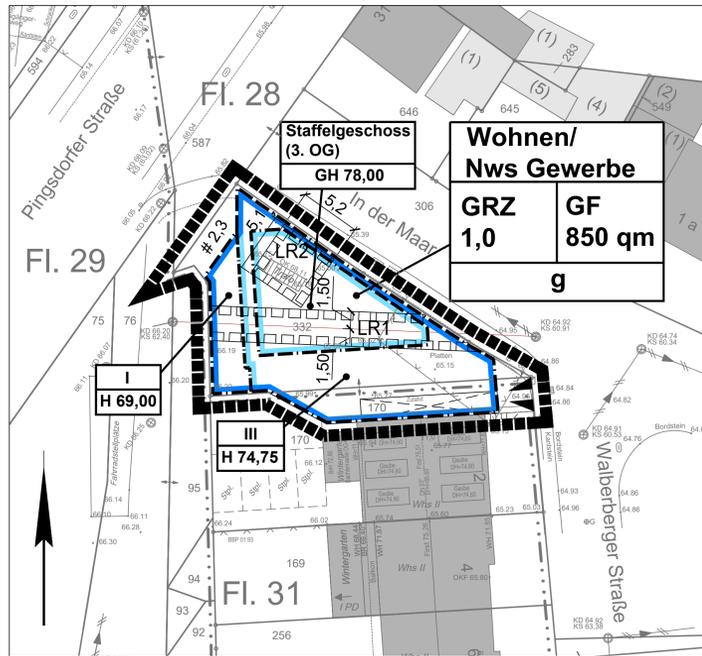
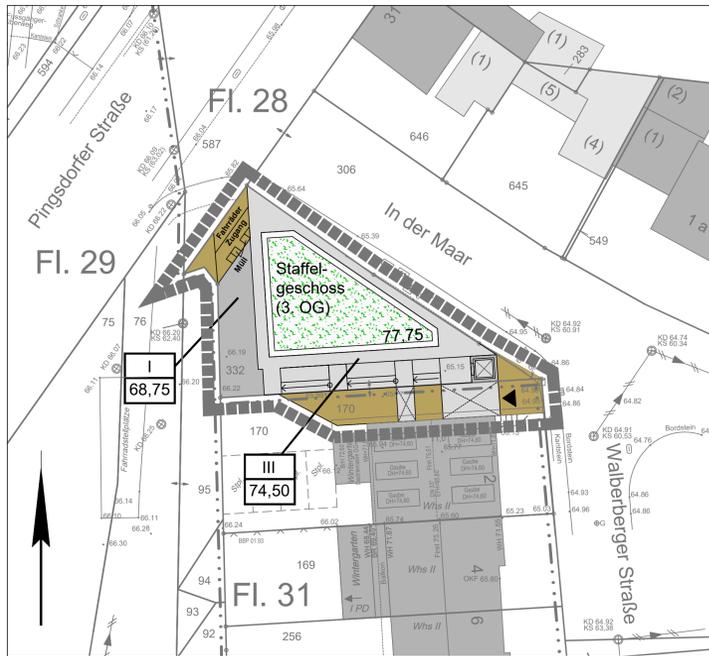


Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) Teil A - Planzeichnung M. 1 : 250



Legende (VBP)	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 12 BauGB)	BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Wohnen/ Nws Gewerbe	g
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)	SONSTIGE PLANZEICHEN ZU FESTSETZUNGEN
GRZ 1,0	LR
GF 850 qm	z.B. III
z. B. III	H 78,0
z. B. GH 78,0	H 78,0
H 78,0	

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) M. 1 : 250



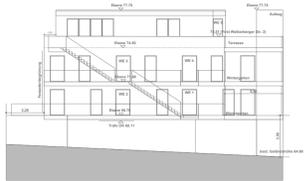
Legende (VEP)	
III	Baufahrten mit Angabe der Geschosshöhen
Bestand Walberberger Str. 2	Aufzug
	Zufahrt
z.B. 68,75	Höhenlage des Vorhabens in m. ü. NHN
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
	Befestigte Flächen
	Dachbegrünung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Teil B Textliche Festsetzungen

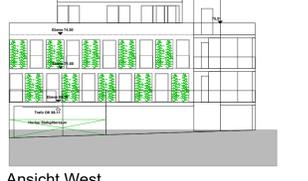
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 9 und 12 BauGB i. V. m. PlanZV)

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauGB)
1.1 **Wohnen/ Nicht wesentlich störendes Gewerbe**
Zulässig sind folgende Nutzungen:
- Wohnen
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben
- Büros
- Anlagen für soziale Zwecke
Hierbei muss der Anteil der Wohnnutzung an der festgesetzten Geschossfläche von 850 m² mindestens 50% betragen. Der Anteil der anderen zulässigen Nutzungen darf jeweils nicht mehr als 20% und zusammengenommen nicht mehr als 50% der gesamten Geschossfläche umfassen.



Ansicht Süd



Ansicht West



Ansicht Nord-Ost (In der Maar)

1.2 Bedingte Festsetzung

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

In dem entsprechend gekennzeichneten Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Durchfahrt in den rückwärtigen Grundstücksbereich sicherzustellen. Die lichte Höhe der Durchfahrt darf 3,5 m und die lichte Breite 3,0 m nicht unterschreiten.

3. Grundstückszufahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Zufahrt für Kraftfahrzeuge ist ausschließlich in dem Bereich zulässig, der dafür in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt ist.

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

4.1 Die mit „LR1“ festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Entsorgung zu belasten.

4.2 Die mit „LR2“ festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Versorgungssträger zu belasten.

5. Schallschallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau (Ausgabe 2018, Beuth Verlag GmbH, Berlin)) zu treffen sind. Die daraus resultierenden Bauschallschutzmaßnahmen einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden.

5.2 Für alle Räume, die zum Schlafen bestimmt sind, ist bei einem Beurteilungspegel über 45 dB (A) an den Gebäudeaußenwänden im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Anstelle der vorgenannten Maßnahmen können auch zweischalige Konstruktionen oder lärmoptimierte Fensterkonstruktionen treten, wenn sie es sicherstellen, dass ein Innenraumpegel von max. 30 dB (A) im Nachtzeitraum bei ausreichender Belüftung gemäß DIN 4108 mit teilgeöffneten Fenstern nicht überschritten ist.

5.3 Räume, die zum Schlafen bestimmt sind dürfen zur Westseite des Plangebiets an der mit der Signatur „1-1-1“ gekennzeichneten Baugrenze keine Fenster und Türen aufweisen, die sich öffnen lassen. Dies gilt jedoch nicht, wenn durch zweischalige Konstruktionen oder lärmoptimierte Fensterkonstruktionen ein Innenraumpegel von max. 30 dB (A) im Nachtzeitraum bei ausreichender Belüftung gemäß DIN 4108 mit teilgeöffneten Fenstern sichergestellt ist.

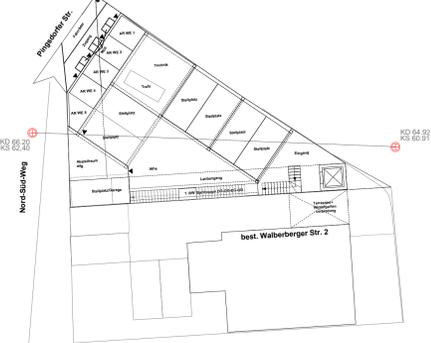
5.4 Schützenswerte Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 (Ausgabe 2018) sind im Erdgeschoss nicht zulässig.

5.5 Für die Außenwohnbereiche wie zum Beispiel Balkone, Loggien und Terrassen, die einen Beurteilungspegel von 62 dB (A) oder darüber im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Beurteilungspegel innerhalb der Außenwohnbereiche nicht überschritten wird.

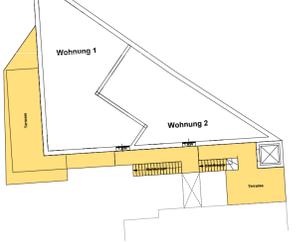
6. Dach- und Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Mindestens 35 % der Dachfläche im Plangebiet sind dauerhaft mit einer Begrünung - wie z.B. Bodendecker, Stauden, Gräser, Blumen und niedrige Straucher - zu überdecken.

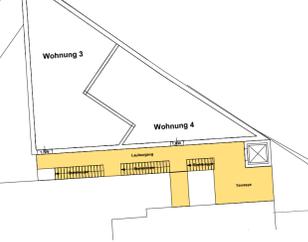
Mindestens 15% der westlichen Fassadenflächen (Richtung Linie 18) sind dauerhaft mit einer rankenden bzw. selbstklimmenden Bepflanzung - wie z.B. Efeu, Kletterhortensie oder Wein - zu begrünen.



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss



Grundriss 3. Obergeschoss

B. Hinweise

1. **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 Entdeckungsläute ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

2. Kampfmittelkunde

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgreich erarbeitete mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das „Merktblatt für Baugrundergriffe“ auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf ist zu beachten.

3. Baugrund

Der Geologische Dienst NRW empfiehlt, die Baugrundeigenschaften für die neu zu errichtenden Gebäude objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

4. Vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Einbruch

Die Kreispolizei weist auf das Beratungsangebot zu kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Baubauwerken mit einbruchhemmenden Sicherungseinrichtungen hin. Für Keller und Erdgeschoss werden als Einbruchschutzmaßnahme der Einbau von Türen und Fenster der Widerstandsklasse ab mindestens RC 2 empfohlen.

5. 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.

6. 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.

7. Verkehrsemissionen

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



Übersichtsplan M. 1 : 2000 - (C) Land NRW, 2018

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 01.20 "Pingsdorfer Straße / In der Maar"

Entwurf

Stadt Brühl
Gemarkung: Brühl
Flur: 29
Maßstab: 1:250

H+B Stadtplanung

Biele und Hase-PartG mbB, Stadtplaner
Kunibertskloster 7-9
50668 Köln
Tel. 0221 953 686 33, Fax 0221 899 941 32
post@h-b-stadtplanung.de

Planunterlagen	
	Wohngebäude mit / ohne Hausnummern
	Wirtschafts-, Industrie- und Nebengebäude
	Durchfahrt / Arkade
	Mauer
	Höhenlage
	Geschosshöhe
	A Ausgebautes Dachgeschoss PD Flachdach Bordstein
	Straßensinkkasten
Grenzangaben	
	Gemarkungsgrenze
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
weitere Signaturen gemäß Geoinfodok (Katastervorschrift)	
Sonstige Planzeichen	
	Stellplätze

Kartengrundlage	
Die Planunterlagen 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 Planunterlagen den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanZV 90 entspricht (Stand).	
Brühl, den	
Gerd Schiffer Beigeordneter	

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

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	

Aufstellung	
Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Brühl hat am 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. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.	
Brühl, den Der Bürgermeister in Vertretung	
Gerd Schiffer Beigeordneter	

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 bis einschließlich	
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	

Rechtsgrundlagen	
Stand: 11.04.2019 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)	
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)	
Planzeichenverordnung (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 für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 411)	
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV NRW S. 202) geändert worden ist.	