

STADT BRÜHL

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 01.20 „PINGSDORFER STRASSE/ IN DER MAAR“

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§§ 9 und 12 BauGB i. V. m. PlanzV)

1. 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 zusammengerechnet nicht mehr als 50% der gesamten Geschossfläche umfassen.

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 Versorgungsträger zu belasten.

5. Schallimmissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Wird nach Vorliegen des Schallgutachtens ergänzt.

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 Sträucher - 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.

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 Entdeckungsstätte 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. Kampfmittelfunde

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ 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 Bauobjekten mit einbruchhemmenden Sicherungseinrichtungen hin. Für Keller und Erdgeschosse 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 liegenden Straßen hin.