

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)

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 der Zweckbestimmung Schule festgesetzt. 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 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, wenn diese Bauteile mindestens um das 1,5-fache Maß ihrer Höhe allseitig von den Außenkanten des Gebäudes zurücktreten.

A 3 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A 3.1 Schallschutzmaßnahmen vor Verkehrslärmimmissionen

Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten das nach Maßgabe von Kapitel 7 der DIN 4109-1:2018-01 erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'_{w,ges} aufweisen. Dabei gilt nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift.

$$R'_{w,ges} = La - K_{Raumart}$$

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'_{w,ges} der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume muss mindestens 30 dB betragen.

Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01.

Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes R'_{w,ges} der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel La [dB] ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel La [dB] unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudekörper tatsächlich niedriger ist, als in der Planzeichnung festgesetzt, ist abweichend von Satz 1 die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen R'_{w,ges} zulässig.

A 4 Grünordnerische Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 1a BauGB)

A 4.1 Dachbegrünung

Flachdächer (auch Garagen und Carports) sind mit einer durchwurzelbaren Aufbaudicke von 0,08 m - 0,15 m (DIN 18531) zu versehen und nach den Richtlinien der „Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V.“ dauerhaft extensiv zu begrünen.

Ausnahmsweise kann für Solar- und Photovoltaikanlagen die Fläche der Dachbegrünung auf die für die Anlagen notwendige Fläche reduziert werden, solange mind. 60% der Dachfläche weiterhin begrünt werden.

B. HINWEISE

Denkmalschutz

Es wird aber auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen. Danach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Stadt Brühl als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon 02425/9039-0, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst für die Dauer von drei Werktagen nach Zugang der Anzeige unverändert zu erhalten, um die Begutachtung und -gegebenenfalls - Untersuchung, Bergung und Dokumentation durch das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu ermöglichen.

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:

Rodungen sollten gem. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Erdbebengefährdung

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). Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützwerke und geotechnische Aspekte“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149/2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungswerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für Schulen etc.

Alltlasten

Im gesamten Plangebiet muss mit Alltlasten gerechnet werden. Die durch ehemalige Abgrabungstätigkeiten entstandenen Verunreinigungen sind in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises und der Stadt Brühl zu entfernen.

Emissionen

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.

DIN-Vorschriften und sonstige techn. Richtlinien

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

Bebauungsplan 09.08

"Am Siegesbach 10-22, Maria-Montessori-Schule"



Legende

1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen

GH max. 107,0 m ü NHN Gebäudehöhe

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)

Baugrenze

0,8 II Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse
GH max. 107,0 m ü NHN maximale Gebäudehöhe Dachform
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

4. Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 89 BauO NRW)

FD Flachdach

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 Bau GB)

Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) nach DIN 4109, Ausgabe 2018-01

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

Gewässergrenze

weitere Signaturen gemäß GeoinfoDok (Katastervorschrift)

Rechtsgrundlagen

Stand: 05.05.2020

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193), neugefasst durch Artikel 1 des Gesetzes zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen (Baurechtsmodernisierungsgesetz - BauModG NRW) in Kraft getreten am 10.04.2019.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b), in Kraft getreten am 15.04.2020.

Kartengrundlage

Die Planunterlage ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei und die Übertragbarkeit mit 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

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden aufgrund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt.

Aufstellung

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Brühl hat am 28.11.2019 gem. § 2 Abs. 1 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 23.04.2020 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 bis einschließlich .

Brühl, den
Der Bürgermeister
In Vertretung

Gerd Schiffer
Beigeordneter

Träger öffentlicher Belange

Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 2020 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, § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen, 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.

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

Ratsbeschluss

Der vorstehende Bebauungsplan 09.08 stimmt mit dem Ratsbeschluss vom überein. Es wurde nach den Vorschriften des § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO vom 26.08.1999 in der derzeitigen gültigen Fassung verfahren. Die Bekanntmachung wird hiermit angeordnet.

Brühl, den
Der Bürgermeister

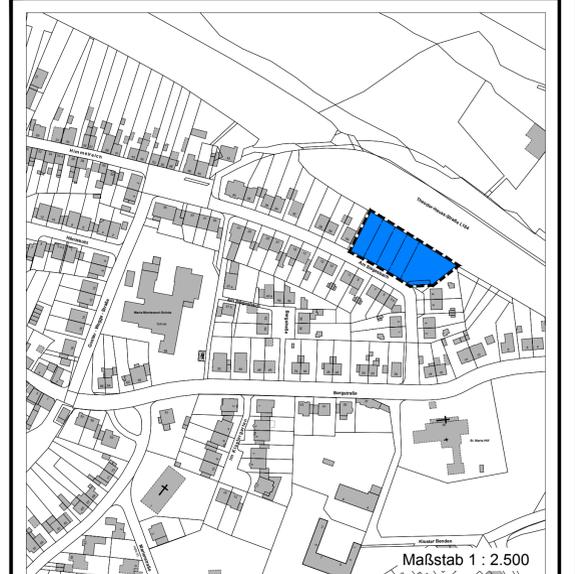
Dieter Freytag

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 09.08

"Am Siegesbach 10-22, Maria-Montessori-Schule"

Stadt Brühl
Gemarkung Kierberg
Flur 2
Maßstab 1 : 500