

Bebauungsplan 04.21

"Soziokulturelles Zentrum und Kita südlich Schildgesstraße"

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

1.1 Die Art der baulichen Nutzung ist als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte und Kulturzentrum festgesetzt.
Mit der o.g. Zweckbestimmung sind nur folgende Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig:
- Freizeiteinrichtungen für Kinder, Jugendliche und Senioren
- Beratungseinrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Veranstaltungsräume
- Kinderbetreuungseinrichtungen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2 Die zeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen als Höchstmaß (GH) sind auf den obersten Firstabschluss oder die oberste Attika des Gebäudes bezogen. Unterer Bezugspunkt ist die Fertigfußbodenebene Erdgeschoss 'OKFF EG'.

2.3 Gemäß §23 (3) BauNVO ist eine Überschreitung der Baugrenze für untergeordnete Bauteile bis zu einem Maß von 0,50 m zulässig.

3. Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

3.1 Flächen für Stellplätze sind nur innerhalb der für diese zeichnerisch festgesetzten Flächen und innerhalb des Baufensters zulässig.

4. Flächen für Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 (1) Nr. 24 BauGB)

4.1 In der mit 'LPB II' gekennzeichneten Fläche haben die Fassaden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989 einzuhalten. Für Büroräume, sowie für Aufenthaltsräume von Wohnungen muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R_{w, res} für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 30 dB betragen.

4.2 In der mit 'LPB III' gekennzeichneten Fläche haben die Fassaden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989 einzuhalten. Für Büroräume muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R_{w, res} für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 30 dB und für Aufenthaltsräume von Wohnungen mindestens 35 dB betragen.

4.3 In der mit 'LPB IV' gekennzeichneten Fläche haben die Fassaden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989 einzuhalten. Für Büroräume muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R_{w, res} für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 35 dB und für Aufenthaltsräume von Wohnungen mindestens 40 dB betragen.

4.4 Ausnahmen zu den in 5.1 bis 5.3 genannten Anforderungen können zugelassen werden, wenn im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden kann, dass aufgrund der konkreten Ausbildung des Baukörpers oder andere Maßnahmen nachgewiesen wird, dass ausreichender Schallschutz gewährleistet ist.

B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauO NRW)

1. Äußere Gestaltung der Werbeanlagen

1.1 Größe und Lage der Werbeanlage am Gebäude:
a) Je Außenwand des Baukörpers ist nur eine Werbeanlage zulässig, in Summe aber max. drei Werbeanlagen.
b) In der Länge darf die Werbeanlage max. ein Drittel der dazugehörigen Wandlänge bzw. des Gebäudeabschnitts einnehmen.
c) Von seitlichen Gebäudekanten ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

1.2 Frei stehende oder frei schwebende Werbeanlagen, z.B. Pylone, Stelen und Werbefahnen sind unzulässig.

1.3 Als Werbeanlagen sind unzulässig:
Bewegliche (z.B. laufende) und solche Lichtwerbung, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame).

2. Fassaden

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

3. Dachgestaltung

3.1 Die maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Dachaufbauten wie Fahrstuhlüberfahrten, Treppenhäuser oder technische Aufbauten 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.

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

C. HINWEISE

1. Kampfmittelkunde

Bei Auffinden von Kampfmitteln während der Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird empfohlen eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Weiterhin ist das Merkblatt für Baugrundergriffe zu beachten.

2. Boden / Altlasten

Das betroffene Areal liegt im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche, die im Altlastenkataster der Stadt Brühl und des Rhein-Erft-Kreises unter der Nr. 5107/414 geführt wird. Es handelt sich dabei um eine Altablagerung mit der örtlichen Bezeichnung „ehemalige Kläranlage Brühl-Ost“ und einer Abgrabungsfläche einer ehemaligen Ziegelei.

Umfangreiche Bodenuntersuchungen des Baugrundes und zur Gefährdungsabschätzung haben als Auffüllungsmaterial Bodenaushub mit Gemengenteilen aus Bauschutt, Ziegelbruch und Aschen ergeben. Aufgrund der vorhandenen Auffüllmächtigkeit werden im Baugenehmigungsverfahren Auflagen zur fachgerechten Entsorgung von Erdaushubmaterialien festgelegt. Die abfallwirtschaftliche Vorgehensweise ist mit der Unteren Wasser-, Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen.

Wegen der sensiblen Folgenutzung als Kindertagesstätte, ist der Bereich zukünftig unversiegelter Freiflächen mit mindestens 60 cm mächtigen Materialien abzudecken, die nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für Spielflächen geeignet sind. Eine Trennung zu den Auffüllungen mittels Vlies ist erforderlich. Zusätzlich ist unter allen Gebäuden eine gasundurchlässige Kunststoffdichtungsbahn auf einer gasdurchlässigen Tragschicht zu verlegen. Diese bodenschutzrechtlichen Anforderungen (Gasdrainage, Vlies, Bodenmaterialabdeckungen etc.) haben unter guter technischer Aufsicht zu erfolgen.

3. 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:
Die Rodung sollte gem. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum Oktober bis Ende Februar erfolgen.

4. Baugrund

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).

5. Vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Einbruch

Es wird auf das von der Kreispolizeibehörde vorhandene Beratungsangebot zu kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Bauobjekten mit einbruchhemmenden Sicherungseinrichtungen hingewiesen.

6. Gutachten

Folgende Fachgutachten wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens 04.21 "Soziokulturelles Zentrum und Kita südlich Schildgesstraße" erarbeitet und können für den aktuellen Bebauungsplan hinzugezogen werden:

- **Artenschutzrechtliche Prüfung** zum Bebauungsplan 04.21 "Soziokulturelles Zentrum und Kita südlich Schildgesstraße" in Brühl, Büro für Landschaft & Umwelt, Ginster, Meckenheim, Oktober 2016
- **Bericht über die Bestimmung der Geruchsstoffmissionen durch Rastermessungen in der Umgebung der Eisenwerk Brühl GmbH am Standort Brühl**, TÜV Süd Industrie Service GmbH, Mönchengladbach, Juni 2005 (inkl. ergänzender Stellungnahme, Herr Dr. Stefan Schmitz, Mönchengladbach, Oktober 2017)
- **Sachverständige Stellungnahme zur Entwicklung der Geruchssituation in der Vergangenheit und Betrachtung der zukünftigen Situation**, BSU GmbH&Co. KG, Engelskirchen, Januar 2007
- **Bodenuntersuchungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte auf dem Grundstück Schildgesstraße, Parzelle 529** in Brühl, Geomin GmbH, Frechen, Dezember 2016
- **Orientierende Bodenuntersuchungen im Oberflächenbereich auf dem Grundstück Schildgesstraße, Parzelle 529** in Brühl, Geomin GmbH, Frechen, Januar 2016
- **Schalltechnisches Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 04.21** der Stadt Brühl, ACCON Köln GmbH, Köln, November 2017
- **Verkehrsdaten Bebauungsplan 04.21**, Runge IVP, Düsseldorf, Dezember 2017

7. DIN-Vorschriften und sonstige techn. Richtlinien

- DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau"
- DIN 45691 "Geräuschkontingentierung", Dezember 2006
- DIN 4149:2005 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten"
- Merkblatt für Baugrundergriffe

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



Legende

- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,6 Grundflächenzahl
 - GH baulicher Anlagen als Höchstmaß
 - GH Gebäudehöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Bauweise | Gebäudehöhe
- 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: Kulturzentrum und KITA
- Verkehrsräume** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F + R** Fuß- und Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - Fläche für Versorgungsanlagen
 - Zweckbestimmung:
 - Elektrizität a Trafostation
 - Gas b Gasspeicher
- Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - St Stellplätze
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 Bau GB)
 - Lärmpegelbereich V
 - Lärmpegelbereich IV
 - Lärmpegelbereich III
 - Lärmpegelbereich II

Planunterlagen

	Wohngebäude mit / ohne Hausnummern
	Wirtschafts-, Industrie- und Nebengebäude
	Durchfahrt / Arkade
	Mauer
	111,11 Höhenlage
	III Geschosshöhe
	A Ausgebautes Dachgeschoss
	F Flachdach
	Bordstein
	Straßensinkkasten

Grenzangaben

	Gemarkungsgrenze
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze ALT
	Flurstücksgrenze NEU

Sonstige Planzeichen

	Bäume (geplant)
	Stellplätze (geplant)

Kartengrundlage

Die Planunterlagen sind 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 PlanV 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 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 vom bis einschließlich . Ort und Dauer der Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den
Der Bürgermeister
In Vertretung

Gerd Schiffer
Beigeordneter

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 ausliegen. 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 bis einschließlich .

Brühl, den
Der Bürgermeister
In Vertretung

Gerd Schiffer
Beigeordneter

Änderung / Ergänzung

Nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB.

Brühl, den
Der Bürgermeister

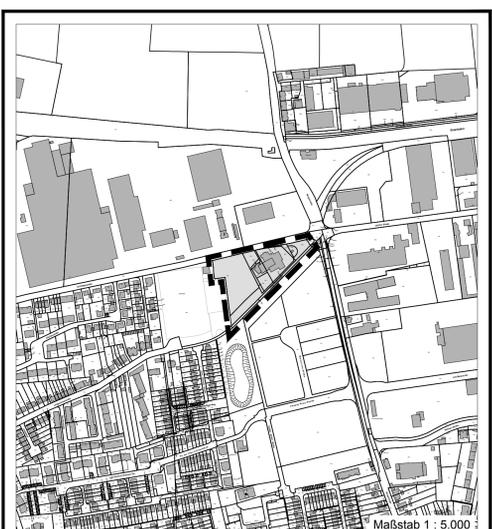
Dieter Freytag

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



Bebauungsplan 04.21

"Soziokulturelles Zentrum und Kita südlich Schildgesstraße"

- Entwurf -

Stadt Brühl
Gemarkung Brühl
Flur 21
Maßstab 1 : 500