

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

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 Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss 'OKFF EG'.
- 2.3 Die oberste Attika wird gemäß dieser Satzung als die oberste Wandhöhe der aufsteigenden Außenwand einschließlich etwaiger auf dieser Außenwand errichteter Bauteile (Brüstungen, Geländer etc.) definiert.
- 2.4 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 4.1 bis 4.3 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, max. jedoch 5,0 m.
 - c) Von seitlichen Gebäudekanten ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.
- 1.2 Frei stehende oder frei schwebender 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 Gebäudehöhen dürfen durch Dachaufbauten wie Fahrstuhlüberfahrten, Treppenhäuser oder technische Aufbauten bis zu 2,0 m, auf max. 10 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses, 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 Kampfmittelfunde

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 Baugrundeingriffe 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 ortsüblichen Bezeichnung „ehemalige Kläranlage Brühl-Ost“ und einer Abgrabungsfläche einer ehemaligen Ziegelei.

Umfangreiche Bodenuntersuchungen des Baugrundes und zur Gefährdungsabschätzung haben als Auffüllungsmaterial Bodenaushub mit Gemengenanteilen 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 Bundesbodenschutz-Verordnung (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 gutachterlicher Aufsicht zu erfolgen.

*****Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenk-***

malpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

****In einem Radius von 200 m außerhalb des Plangebiets befinden sich fünf inaktive Grundwassermessstellen. Sollte innerhalb eines 200 m Korridors der Baumaßnahme eine Grundwassermessstelle liegen, dann ist zum Zwecke der Einweisung vor Beginn der Maßnahme mit dem Erftverband, Abteilung Grundwasser, Tel.-Nr.: 02271/88-1294 Kontakt aufzunehmen.**

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 Verkehrsimmissionen**

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.

5 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).

6 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.

7 Gutachten

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

- **Artenschutzrechtliche Prüfung** zum Bebauungsplan 04.21 "Soziokulturelles Zentrum und Kita südlich Schildgestraße" in Brühl, Büro für Landschaft & Umwelt, Ginster, Meckenheim, Oktober 2016

- **Bericht über die Bestimmung der Geruchsstoffimmissionen 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 Geruchsimmissionssituation 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, Dezember 2017
- **Verkehrsdaten Bebauungsplan 04.21**, Runge IVP, Düsseldorf, Dezember 2017
- **Verkehrsgutachten Bebauungsplan 04.21, Runge IVP, Düsseldorf, Juni 2018**

8 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 Baugrundeingriffe

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