

STADT BRÜHL
BEBAUUNGSPLAN 01.19, „BONNSTRASSE 26 – 40“
ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB UND § 4 ABS. 2
BAUGB

A - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.1.1 Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Nicht zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

1.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. Anlagen für Verwaltung

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

2.1.1 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ von 0,4 durch Terrassen, die Bestandteil eines Gebäudes sind und durch Balkone um bis zu 0,1 überschritten werden.

2.1.2 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,6 sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.2 Gebäudehöhen

2.2.1 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen als Höchstgrenzen festgesetzt. Die zulässigen Gebäudehöhen sind als Oberkante (OK) bezogen auf den höchsten Punkt des Gebäudes in Meter über Normalhöhe Null (NHN) festgesetzt.

2.2.2 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen - z.B. Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Dachbegrünungen, Solaranlagen und Photovoltaikanlagen Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Oberlichter – ausnahmsweise überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 1,50 m in der Höhe. Die Dachaufbauten müssen dabei mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten.

- 3. Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 3.1** Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachüberstände), dürfen die Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO i. V. m. § 31 BauGB ausnahmsweise um maximal 1,0 Meter überschreiten. Technische Anlagen (z.B. für Lüftung und Heizung) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.2** Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone ist nicht zulässig.
- 3.3** Erker sind untergeordnet an der südlichen, mit dem Planzeichen | o | o | o | gekennzeichneten Schmalseite des straßenseitigen Baukörpers entlang der Bonnstraße ab dem 1.OG bis zu 1,50 m ausnahmsweise zulässig.
- 4 Stellplätze und Garagen, Ein- und Ausfahrten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
- 4.1** Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche sind innerhalb der Baugebiete allgemein zulässig.
- 4.2** Oberirdische Stellplätze sind abweichend von Nr. 4.1 zugunsten von Wohngebäuden zulässig, die vor Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans bestandskräftig genehmigt worden sind.
- 5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 5.1 Ersatz von potentiell vorhandenen Mauersegler-Brutplätzen durch künstliche Mauersegler-Nistkästen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- An jedem mit ☒ gekennzeichnetem Baufenster sind drei künstliche Mauersegler-Nistkästen anzubringen. Es besteht die Möglichkeit, diese direkt in die Fassade zu integrieren (z. B. Schwegler Mauersegler-Einbaukasten Nr. 16S oder Mauersegler-Keilkasten (Drempelkasten)) oder sie an der Fassade außen aufzuhängen (z. B. Schwegler Mauerseglernistkasten Nr. 17A - 3fach (davon nur einer pro Gebäude) oder Mauerseglernest Nr. 18).
- Die Mindesthöhe unter dem Einflug soll 6 bis 7 Meter über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen betragen. Ein freier Anflug muss möglich sein. Die Anbringung mehrerer Nisthilfen zur Koloniebildung wird ausdrücklich empfohlen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB sind im Bebauungsplangebiet folgende Begrünungsmaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten:
- 5.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- 5.2.1** Innerhalb des Plangebiets sind mindestens 5 Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist sicherzustellen, dass den Bäumen ein Wurzelvolumen von min. 12 m³ zur Verfügung steht. Die Standorte der Bäume sind in der Planzeichnung ohne Festsetzungscharakter dargestellt und werden in der Ausführungsplanung angepasst.

5.2.2 Folgende Baumarten dürfen verwendet werden:

- Acer campestre (Feldahorn), Hochstamm
- Malus tschonoskii (Wollapfel), Hochstamm
- Acer platanoides ‚Royal Red‘ Bluthorn, Hochstamm
- Die Pflanzqualität beträgt 16-18 cm, 3x verpflanzt.

5.2.3 Der obere Abschluss der Tiefgaragen ist gemäß den Richtlinien der „Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V.“ dauerhaft intensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer mindestens 60 cm tiefen Bodensubstratschicht, zuzüglich einer Filter- und Drainschicht, auszubilden.

5.3 Dachbegrünung

Die Flachdächer der Gebäude 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. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen und technische Aufbauten. Photovoltaikmodule sind über der Dachbegrünung zulässig.

6 Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Lärmschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen zu treffen. Grundlage hierfür sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 – Beuth Verlag GmbH, Berlin).

Die Zuordnung zwischen den dargestellten Lärmpegelbereichen und den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel La dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII (a)	

(a) Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

6.2 Schlafräume

Bei Schlaf- und Kinderzimmern, sowie anderen Räumen, die zum Schlafen bestimmt sind, ist ab einem Beurteilungspegel 45 dB(A) für Verkehrslärm im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Anstelle der vorgenannten Maßnahmen können auch zweischalige Konstruktionen oder lärmoptimierte Fensterkonstruktionen treten, wenn sie sicherstellen, dass ein Innenraumpegel von max. 30 dB (A) im Nachtzeitraum bei ausreichender Belüftung mit teilgeöffneten Fenstern nicht überschritten ist. Der Nachweis des Beurteilungspegels ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

6.3 Schallschutz Bonnstraße

Die Signatur o | o | o | o in der Planzeichnung kennzeichnet zu dieser Baugrenze ausgerichtete Bereiche, bei denen für Schlaf- und Kinderzimmer, sowie andere Räume, die zum Schlafen bestimmt sind an den Gebäudeaußenseiten im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen ist. Anstelle der vorgenannten Maßnahmen können auch zweischalige Konstruktionen oder lärmoptimierte Fensterkonstruktionen treten, wenn sie sicherstellen, dass ein Innenraumpegel von max. 30 dB (A) im Nachtzeitraum bei ausreichender Belüftung mit teilgeöffneten Fenstern nicht überschritten ist.

B - BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

1 Dachformen, Dachaufbauten und Dachaufbauten

- 1.1 Im Plangebiet sind die im jeweiligen Baufeld in der Planzeichnung eingetragenen Dachformen Flach-, Mansard- und Satteldächer zulässig.
- 1.2 Dachgauben und –aufbauten sind nur in der ersten Ebene der Dachfläche oberhalb der Traufe zulässig.

2 Müllsammelplätze

Müllsammelplätze sind in die Gebäude (zum Beispiel als Wandnische, im Keller, Tiefgarage, o.ä.) oder in oberirdische Nebenanlagen (zum Beispiel in Müllboxen, Müllhäuschen, o.ä.) zu integrieren oder zu begrünen (Berankung, Heckeneinfassung, o.ä.).

3 Werbeanlagen

- 3.1 Pro Gewerbeeinheit ist eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und nur an der Stätte der Leistung mit einer Größe von 0,5 m² zulässig. Sie dürfen nicht über die Unterkante der Fenster im 1. Obergeschoss hinausragen.
- 3.2 Werbeanlagen mit im Tagesverlauf wechselnden oder mit bewegten Sichtflächen sowie akustisch unterstützte beziehungsweise ausschließlich akustische Werbeanlagen sind nicht zulässig.

- 3.3 Werbeanlagen, die unter der Verwendung der Leuchtdioden- (LED)-Technik oder selbstleuchtend hergestellt werden, sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen nur hinterleuchtet sein.

4 Zahl der Stellplätze

- 4.1 Im Plangebiet
- a) sind je 100 m² Geschossfläche in Wohngeschossen ein Stellplatz für PKW sowie drei Fahrradstellplätze herzustellen,
 - c) je 40 m² Nutzfläche von Büro- und Praxisräumen ein Stellplatz für PKW sowie ein Fahrradstellplatz, davon 10% für Besucherverkehr, herzustellen.
- 4.2 Durch das Vorhalten einer Carsharing-Station oder dem Angebot einer Plattform für Carpooling auf dem Baugrundstück kann bei Wohngebäuden mindestens 1 Fahrzeug je 10 Wohneinheiten, bei gewerblicher Nutzung mindestens 1 Fahrzeug je 20 Beschäftigte die Zahl der zu schaffenden Stellplätze um 20% gesenkt werden.

C - HINWEISE

1 Kampfmittel

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.

2 Artenschutz

- 2.1 Es dürfen keine Gehölzrodungen in der Zeit zwischen 1. März und 30. September durchgeführt werden. Nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar dürfen (gemäß § 39 BNatSchG Abs. 5 S. 2) Gehölzrodungen erfolgen. Dieser Zeitrahmen gilt auch für die Entfernung von Kletterpflanzen von Wänden und Fassaden (z.B. Südwand der großflächigen Halle im Nordwesten des Plangebiets).
- 2.2 Der Abbruch der Gebäude ist nur im Zeitraum vom 1. Dezember bis 15. März zulässig. Bei unbedingt erforderlichen Abbrucharbeiten außerhalb dieses Zeitraums muss zeitnah (maximal 14 Tage) vor Abbruch eine Kontrolle der Gebäude auf Fledermaus-Quartiere durch eine fachlich qualifizierte Person mittels geeigneter Methoden erfolgen (z.B. Ökologische Baubegleitung, Endoskopuntersuchung, Aus-/Einflugkontrolle, Kontrollmaßnahmen abhängig vom Abbruchzeitpunkt). Zeitnah vor Abbruch jedes einzelnen Gebäudes ist dieses durch eine fachlich qualifizierte Person auf Spuren von Fledermauswinterquartieren oder -wochenstuben zu kontrollieren sowie auf dauerhafte Nester von Gebäudebrütern (z. B. Mehlschwalbenester).

3 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. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

4 Bodendenkmäler

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

5 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.