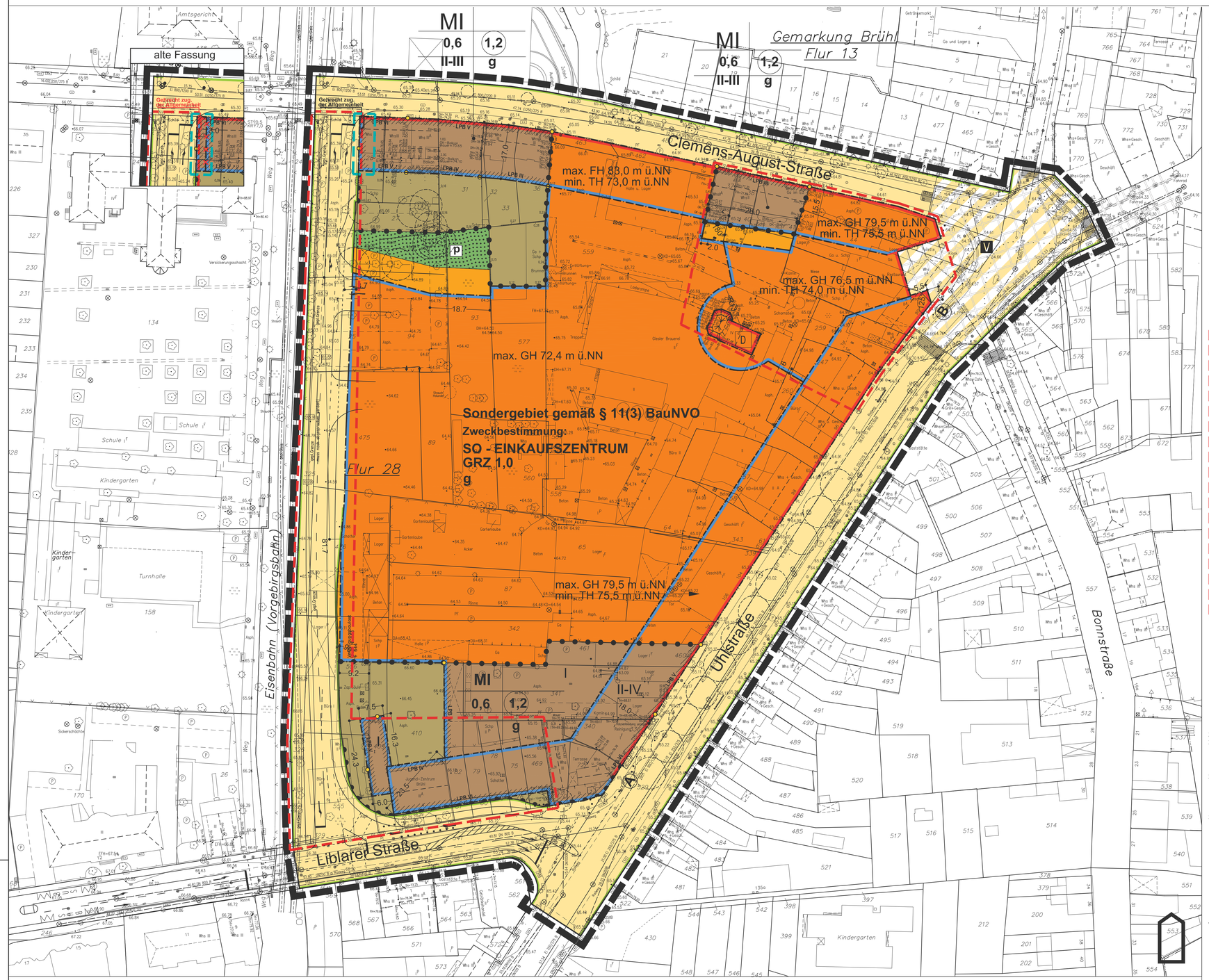
Bebauungsplan 01.01

Giesler - Galerie



A: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
Sonstige Sondergebiete gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

1.1 Sondergebiet - SO
Zweckbestimmung: „Einkaufszentrum"

1.1.1 Zulässige Nutzungsarten:
Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des SO- „Einkaufszentrum" folgende Nutzungsarten allgemein zulässig sind:
1. Einzelhandelsbetriebe
2. Gastronomiebetriebe
3. Büros/Dienstleistungen
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet zugeordnet und gegenüber den hier zulässigen Bauten in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Für die Nutzungsarten Nr. 2 bis 4 wird eine Gesamtgeschossfläche (vgl. § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO) von maximal 5.000 qm festgesetzt.

1.1.2 Zulässige Verkaufsflächen
Es wird festgesetzt, dass innerhalb des SO „Einkaufszentrum" eine Verkaufsfläche von maximal 13.000 qm zulässig ist.
Die Verkaufsfläche ist wie folgt definiert:
Die Verkaufsfläche im Sinne der vorstehenden Festsetzung ist die dem Kunden zugängliche Fläche mit Ausnahme der Kundensozialräume (WC etc.). Sie umschließt diese Fläche einschließlich der Gänge, Treppen, Aufzüge in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und dem Verkauf dienende Freifläche
Zur Verkaufsfläche zählen sowohl überbaute wie auch nicht überbaute Flächen. Erfolgt der Verkauf unmittelbar aus dem Lager, wird die Verkaufsfläche um diese Lagerfläche vergrößert und ist voll mitzurechnen.
Nicht anzurechnen sind Einzelhandelsflächen für seltene Sonderveranstaltungen (z.B. Weihnachtsmarkt).

1.1.3 Verkaufsflächenbegrenzungen
Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 13.000 qm wird die Verkaufsfläche für einzelne Sortimentsgruppen nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003), statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2002, wie folgt begrenzt:

Im gesamten Einkaufszentrum:

· WZ 52.33:	Einzelhandel mit Parfümeriewaren und Körpergemitteln	maximal	1000 qm
· WZ 52.42:	Einzelhandel mit Bekleidung	maximal	4.000 qm
· WZ 52.43:	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren	maximal	800 qm
· WZ 52.49.8:	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)	maximal	1000 qm
· WZ 52.45:	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten und Geräten der Unterhaltungselektronik	maximal	1.500 qm
· WZ 52.48.6:	Einzelhandel mit Spielwaren	maximal	700 qm
· WZ 52.47.2:	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften	maximal	600 qm
· WZ 52.44.4:	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren	maximal	600 qm
· Sonstige Sortimente		maximal	1.300 qm

Innerhalb einzelner Angebotsformen:

SB-Warenhaus: maximal 4.500 qm
· WZ 52.2: Der Anteil von Waren aus dem Sortiment 52.2 (Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren in Verkaufsräumen) darf eine Verkaufsfläche von 2.500 qm nicht überschreiten

Lebensmitteldiscounter: maximal 900 qm
· WZ 52.2: Der Anteil von Waren aus dem Sortiment 52.2 (Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren in Verkaufsräumen) darf eine Verkaufsfläche von 850 qm nicht überschreiten

Fachmärkte und Shops:
· WZ 52.11: Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren maximal 150 qm

Die Errichtung von kleineren Einzelhandelsbetrieben (Shops), deren Verkaufsfläche maximal 200 qm beträgt, darf in der Summe maximal 2.000 qm umfassen.

1.2 Mischgebiet – MI
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet – MI die gemäß § 6 BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen:
Nr. 6 Gartenbaubetriebe
Nr. 7 Tankstellen
Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
nicht zulässig sind.

Tiefgaragen im Mischgebiet
Gemäß § 12 BauNVO wird festgesetzt, dass die Errichtung von Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist.

2. Baulinien
2.1 Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass ein Zurücktreten von Gebäudeteilen in einer Tiefe von maximal 0,5 m auf einer zusammenhängenden Fassadenlänge von maximal 10,0 m allgemein zulässig ist.

2.2 Für die im Bebauungsplan entlang der Uhlstraße festgesetzte Baulinie, die in der Planzeichnung mit A und B begrenzt ist, wird zusätzlich festgesetzt, dass das Zurücktreten der Bauteile gemäß 2.1 bis zu einer Gesamtlänge von maximal 50% der Strecke A – B zulässig ist.

3. Höhe baulicher Anlagen
Gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO sind in den überbaubaren Grundstücksflächen, für die die folgenden, maximalen Gebäudehöhen festgesetzt sind:
83,0 m ü. NN (Firsthöhe)
79,5 m ü. NN
76,5 m ü. NN
72,4 m ü. NN
ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Höhe für Treppenräume, Fahrstuhlüberfahrten und Technikaufbauten zulässig. Die Fläche der Höhenüberschreitung ist auf maximal 30 % einer jeweils zusammenhängenden Dachfläche, in der Summe aller Dachflächen auf maximal 20 % begrenzt.

4. Festsetzungen zum Immissionsschutz
Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm:
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989) zu treffen sind.

Lärmpegelbereich	Maßgebl. Außenlärm -Pegel in dB(A)	Erf. R'w, res des Außenbauteils Wohnräume in dB
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40
V	71 bis 75	45
VI	76 bis 80	50

(Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, November 89, Tab. 8, Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e. V.)

Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

B. HINWEISE
Fachgutachten
Folgende Fachgutachten wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erarbeitet:
· Analyse zu den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Giesler – Galerie, ECON – CONSULT, Mai 2004
· Gutachterliche Stellungnahme zur künftigen Geräuschsituation nach der Errichtung und Inbetriebnahme der „Giesler – Galerie" in Brühl, ACCON, Köln, Juni 2004
· Landschaftsplanung: Calles+ De Brabant, Köln, Juni 2004
· Verkehrsentwicklungskonzept „Innenstadt Brühl", Retzko+Topp, 2004

Die Fachgutachten können bei der Stadtverwaltung zu den bekannten Öffnungszeiten eingesehen werden.

Bodendenkmalschutz
Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutz – Gesetz DSchG NW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Brühl als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/ 9039, Fax: 02425/ 9039 – 199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Braunkohlenbergbau
Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung liegt.

LEGENDE

I. 1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 6,11 BauNVO)
1. überbaubare Fläche, 2. nicht überbaubare Fläche
MI MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
SO SO — Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
II - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
z.B. max. GH 79,5 m ü.NN — maximale Gebäudehöhe 79,5 m ü. NN
z.B. min. TH 73,0 m ü.NN — minimale Traufhöhe 73,0 m ü. NN
z.B. max. FH 83,0 m ü.NN — maximale Firsthöhe 83,0 m ü. NN
0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
(0,8) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23BauNVO)
Baulinie
Baugrenze
g — geschlossene Bauweise

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
P — private Grünfläche

II. Sonstige Festsetzungen und Darstellungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
vorgeschlagene Baumpflanzungen
Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete (§1 Abs. 4 BauNVO)
A B — s.Textliche Festsetzungen Nr. 2 Baulinien
Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 siehe Textliche Festsetzungen Nr. 4

Erneute Öffentliche Auslegung
Änderungsbereiche
× × × Streichung

Vereinfachte Änderung
Änderungsbereiche
Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

III. Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Entwurf und Bearbeitung
Köln, den 09.02.2005

Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linzer Straße 31 - 50939 Köln
Tel.: 0221/4110113 - Fax: 4110111-22

Planunterlagen
Wohngebäude mit / ohne Hausnummern
Wirtschafts-, Industrie- und Nebengebäude
Durchfahrt / Arkade
Mauer
Höhenlage
III Geschosszahl
A Ausgebautes Dachgeschoss
F Flachdach
Bordstein
Straßensinkkasten
Grenzangaben
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstückgrenze ALT
Flurstückgrenze NEU
weitere Signaturen gemäß DIN 3020 und Katasterverschriften

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991)

Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) 07.12.1999 (GV NRW S. 622)

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 zuletzt geändert 28.03.2000 (GV NRW S. 245)

Kartengrundlage
Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanzV 90 entspricht (Stand 2004).
Brühl, den 28.06.2005
Nachdruck und Vervielfältigungen jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigungen von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden aufgrund des Urheberschutzgesetzes gerichtlich verfolgt.

Träger öffentlicher Belange
Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.05.2004 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.
Brühl, den 28.06.2005
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Mues)
1. Beigeordneter

Erneute Auslegung
Eine erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom 29.12.2004 bis 14.01.2005 . Ort und Dauer der Auslegung wurde am 21.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
Brühl, den 28.06.2005
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Mues)
1. Beigeordneter

Aufstellung
Der Rat der Stadt Brühl hat am 14.12.1987 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Dieser Beschluss wurde am 21.01.1988 ortsüblich bekannt gemacht.
Brühl, den 28.06.2005
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Mues)
1. Beigeordneter

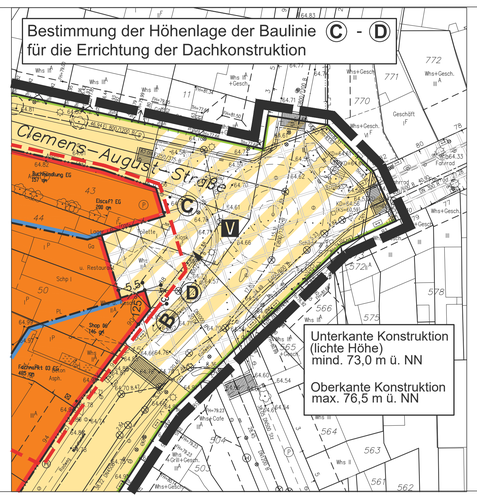
Öffentliche Auslegung
Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textlichen Festsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2004 bis 26.11.2004 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 15.10.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
Brühl, den 28.06.2005
Der Bürgermeister
In Vertretung
(Mues)
1. Beigeordneter

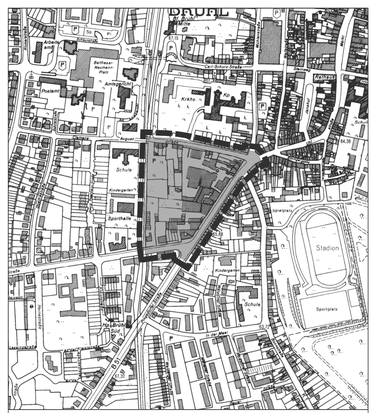
Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Brühl hat am 14.02.2005 diesen Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Brühl, den 28.06.2005
Der Bürgermeister

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Darlegung der Ziele und Zwecke derPlanung erfolgte in der Zeit vom 10.05.2004 bis 10.06.2004 .
Brühl, den 28.06.2005
Der Bürgermeister
In Vertretung
1. Beigeordneter

Änderung/ Ergänzung
Nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB.
Erneute Öffentliche Auslegung
Änderungsbereiche
× × × Streichung
Vereinfachte Änderung
Änderungsbereiche

Bekanntmachung
Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am 19.05.2005 erfolgt.
Brühl, den 28.06.2005
Der Bürgermeister





Bebauungsplan 01.01

"Giesler-Galerie"

. Ausfertigung

Stadt Brühl
Gemarkung Brühl
Flur 28
Maßstab 1: 500

J:\04_Stadtentwicklung\BPläne\01 Brühl City\01_01 Giesler-Galerie\1SATZUNG\2005 09 30 Rechtsplan BP: 01.01.dwg (K. Kaiser/A. Pütz)