

Bebauungsplan 01.21

"Comesstraße 14 und 16, ehemalige Post"



Legende

Art der Baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 3 BauNVO

MI Mischgebiet (MI)

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- 0,6** Grundflächenzahl
1,5 Geschossflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
TH 75,00 maximale Traufhöhe (TH) in m ü.NHN
FH 81,00 maximale Firsthöhe (FH) in m ü. NHN
GH 70,00 maximale Gebäudehöhe (GH) in m ü. NHN

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Baulinie**
Baugrenze

Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

V Vorgartenfläche gemäß I 3.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

LPB V Lärmpegelbereich nach DIN 4109

Pflanzbindung

§ 9 (1) Nr. 25b BauGB

E Erhaltung von Bäumen

Denkmalschutz

§ 9 (6) BauGB

D Denkmalgeschützte bauliche Anlage

Sonstige Planzeichen

§ 9 (6) und (7) BauGB

- 90°** Winkel
FD Flachdach
GD Geneigtes Dach
Grenze des räumlichen Geltungs-bereiches des Bebauungsplanes

I Textliche Festsetzungen

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

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.2 In Anwendung des § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 6 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen
6) - Gartenbaubetriebe und
7) - Tankstellen
8) - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 nicht zulässig sind.
1.3 In Anwendung des § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, d.h.
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in § 6 (2) Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze sowie die Trauf-, First- und Gebäudehöhen (TH, FH, GH) festgesetzt.
2.2 Gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO werden die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen als Höchstgrenzen festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Traufhöhe (TH), die Firsthöhe (FH) und die Gebäudehöhe (GH) als absolute Höhen in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.
2.3 Die Traufhöhe ist in der gedachten Schnittlinie zwischen der Außenfläche der Außenwand und der Oberkante der harten Bedachung zu ermitteln. Als Gebäudehöhe gilt bei Flachdächern der obere Abschluss der Gebäudeaußenwand (Attika). Als First- und Gebäudehöhe gilt bei geneigten Dächern der oberste Abschluss des Gebäudes.
2.4 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen, z.B. Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Schornsteine, Antennenanlagen, sowie Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, überschritten werden. Dachaufbauten müssen dabei mindestens um das Maß ihrer Höhe von allen Gebäudeaußenkanten des obersten Geschosses, jedoch nicht weniger als 1,50 m zurücktreten. Satz 2 findet bei Anlagen nach § 14 (2) keine Anwendung.

3. **Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen** § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO
Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb der in der Planzeichnung mit V gekennzeichneten Vorgartenfläche nicht zulässig.

Innerhalb der mit V* gekennzeichnete Teilfläche sind abweichend von Satz 1 Stellplätze im Sinne des § 9 (2) Nr. 2 bis zur Erteilung einer solchen Baugenehmigung für das Gebäude Comesstraße 18 zulässig, die eine geringere Anzahl bauordnungsrechtlich nachzuweisender Stellplätze bestimmt. Maßgeblich ist die zum Zeitpunkt der Satzung des Bebauungsplans gültige Baugenehmigung.

4. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

4.1 Für das gesamte Plangebiet ist ein Lärmpegelbereich gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.
4.2 Büro- und Aufenthaltsräumen (bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) müssen so ausgeführt sein, dass mindestens das jeweilige der nachstehenden Tabelle zu entnehmende resultierende Schalldämmmaß R'w res (nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau) erreicht wird. Eine ausreichende Frischluftzufuhr der Räume (vollständiger Luftwechsel innerhalb von höchstens zwei Stunden) ist durch bauliche und sonstige Vorkehrungen sicherzustellen.

Erforderliches Schalldämmmaß R'w res des Außenbauteils			
Festgesetzter Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen
I	< 55 dB(A)	35 dB	30 dB
II	56 - 60 dB(A)	35 dB	30 dB
III	61 - 65 dB(A)	40 dB	35 dB
IV	66 - 70 dB(A)	45 dB	40 dB
V	71 - 75 dB(A)	50 dB	45 dB
VI	76 - 80 dB(A)	*	50 dB
VII	>80 dB(A)	*	*

* nach örtlichen Gegebenheiten festzulegen

4.4 Eine Reduzierung des geforderten Schalldämmmaßes ist im Einzelfall zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung an den betroffenen Fassadenteilen ein geringerer Lärmpegelbereich nach DIN 4109 nachgewiesen wird.

5. Pflanzgebot und Pflanzbindung § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

5.1. Die im Bebauungsplan festgesetzte Vorgartenfläche ist unversiegelt zu belassen und flächig zu begrünen. Kies- und Schotterflächen, mineralische Mulchdecken sowie Folien- und Vliesabdeckungen sind unzulässig.

5.2. Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch einen standortgerechten heimischen Laubbaum zu ersetzen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (1) BauONW

1. Werbeanlagen sind an den Gebäudeaußenwänden anzubringen. Sie dürfen die Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses nicht überschreiten. Bei fensterlosen Fassaden, Fassaden mit ausschließlich bodentiefen Fenstern und bei eingeschossigen Gebäuden ist die Höhe der Oberkante auf 5,00 m über dem anstehenden Gelände begrenzt.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur nebeneinander zulässig. Sie dürfen eine Höhe von max. 0,6 m betragen. Die Summe der Breiten aller Werbeanlagen auf einer Fassade darf 50 % der Länge der Fassade nicht überschreiten.

2. Abweichend von II 1. Satz 1 ist zusätzlich eine Stele mit den Werbeanlagen der auf dem Flurstück 276 angesiedelten Nutzungen zwischen den Gebäuden und der Comesstraße zulässig.

3. Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselnder bzw. bewegter Sichtflächen sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen nur hinterleuchtet sein. Werbeanlagen an Auslegern sind nicht zulässig.

Hinweise

DIN-Normen

Die in den textlichen Festsetzungen genannte DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vom Juli 2016 in der zurzeit geltenden Fassung kann während der Öffnungszeiten bei der Bauverwaltung im Rathaus der Stadt Brühl eingesehen werden.

Eine Möglichkeit zum Erwerb der DIN 4109 besteht bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin.

Kampfmittelfunde

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 Baugründeingriffe“ auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf ist zu beachten.

Erdbebenzone

Das Stadtgebiet Brühl befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Unterklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006) in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungshinweise wird ausdrücklich hingewiesen.

Rechtsgrundlagen

Stand 10.11.2022

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV.NRW S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S.666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).

Kartengrundlage

Der Planunterlage ist 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 Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanzV 90 entspricht.

Brühl, den _____

Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Brühl, den _____

Der Bürgermeister

Dieter Freytag

Änderung/Ergänzung

Nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Brühl, den _____

Der Bürgermeister

Dieter Freytag

Planunterlagen

- Wohngebäude mit/ ohne Hausnummern
 Wirtschafts-, Industrie- und Nebengebäude
 Mauer
 Höhenlage
 Geschosszahl
 Flachdach
 Trauf-/ Firsthöhe bei geneigtem Dach
 Bordstein
 Sinkkasten
 Lampenmast
 Stellplatz

Grenzangaben

- Flurgrenze
 Flurstücksgrenze

Aufstellung

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Brühl hat am _____ gemäß § 2 Abs. 1 i.V. mit § 13a BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dieser Beschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht

Brühl, den _____

Der Bürgermeister

Dieter Freytag

Frühzeitige Beteiligung

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

Dieter Freytag

Öffentliche Auslegung

Dieser Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 i.V. mit § 13a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____, 2022 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches, in ihren derzeit geltenden Fassungen beachtet wurden. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

Brühl, den _____

Der Bürgermeister

Dieter Freytag

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

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans 01.21 "Comesstraße 14 und 16, ehemalige Post" mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Rates der Stadt Brühl vom _____, 2022 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches, in ihren derzeit geltenden Fassungen beachtet wurden. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

Brühl, den _____

Der Bürgermeister

Dieter Freytag

Bekanntmachung

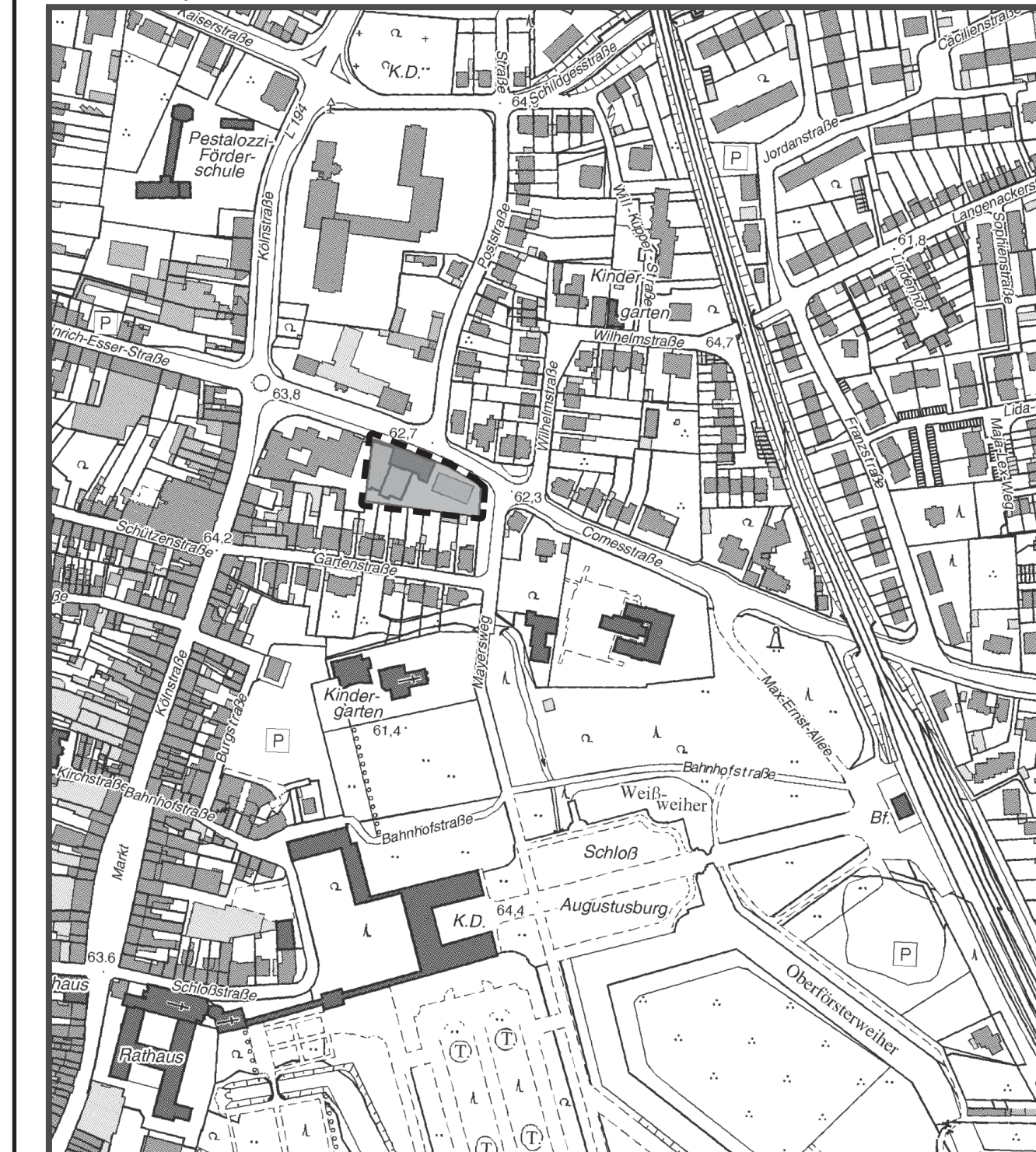
Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am _____ erfolgt.

Brühl, den _____

Der Bürgermeister

Dieter Freytag

Übersichtsplan 1:4.000



Bebauungsplan 01.21

"Comesstraße 14 und 16, ehemalige Post"

Stadt Brühl

Gemarkung Brühl
Flur 26
Maßstab 1: 500