Bebauungsplan 01.21

„Comesstraße 14 und 16, ehemalige Post“

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.

4.3 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 Steele 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 Baugrundeingriffe“ 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.