

Textliche Festsetzungen

A - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Mischgebiet (MI) (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 6 BauNVO)
1.1.1 Es sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- 1.1.3 Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.2 Gewerbegebiet (GE) (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 8 BauNVO)

- 1.2.1 Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten GE1 und GE 2 nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten.

Table with 3 columns: Teilfläche, L_{eq,N} in dB(A)/m², L_{eq,N} in dB(A)/m². Rows for GE1 and GE2.

Für die jeweiligen Richtungssektoren A - B erheben sich die Emissionskontingente um die nachfolgend genannten Zusatzkontingente L_{eq, Zus.}

Table with 3 columns: Richtungssektor, Zusatzkontingent L_{eq, Zus.} in dB(A), tags (06.00 - 22.00 Uhr), nachts (22.00 - 06.00 Uhr). Rows for A and B.

Die Sektoren sind dabei wie folgt definiert:
Bezugspunkt 32353764 / 5633894 (Koordinaten nach UTM (WGS84))

Sektor A: Winkel 249° - 355°
Sektor B: Winkel 355° - 249°

Die Nordrichtung entspricht 0°

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2008-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor L_{eq} durch L_{eq, Zus.} + L_{eq, Ges.} zu ersetzen ist.

- 1.2.2 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Art der Nutzung (Gewerbebetriebe aller Art) eingeschränkt. Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe.

- 1.2.3 Abweichend von 1.2.2 ist gem. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandel unter nachfolgenden Bedingungen zulässig:

- Verkaufsstellen von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben sowie Handwerksbetrieben, deren Verkaufsflächen dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet sind und in betrieblichem Zusammenhang stehen. Die Verkaufsstellen dürfen maximal 10 % der Bruttogeschossfläche (BGF) der Betriebsfläche betragen und 1.200 m² Geschossfläche nicht überschreiten.

- 1.2.4 Die gemäß § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

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

2.1 Gebäudehöhen

- 2.1.1 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen als Höchstmaße festgesetzt. Die Höchstmaße sind als Oberkante (OK) bezogen auf den höchsten Punkt des Gebäudes in Meter über Normalhöhennull (NNH) festgesetzt.

- 2.1.2 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass als unterer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen Normalhöhennull (NNH) gilt.

- 2.1.3 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen - z.B. Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Dachbegrünungen, Solaranlagen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Oberlichter - ausnahmsweise überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 2,0 m in der Höhe. Die Dachaufbauten müssen dabei mindestens um das Maß ihrer Höhe über dem Gebäudeaufwand des obersten Geschosses zurücktreten.

3. Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (§9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

- 3.1 Im GE 1 und GE 2 sind die Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 25 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmodestfläche). Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer der Gebäude, die auf einem Baugrundstück errichtet werden.

- 3.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmodestfläche angerechnet werden.

- 3.3 Die Verpflichtung gemäß 3.1 entfällt, wenn durch andere technische Lösungen auf dem Baugrundstück des jeweiligen Gebäudes klimaneutral Strom in gleicher Größenordnung wie durch eine PV-Anlage auf dem Dach erzeugt wird.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen, Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 4.1 Die Flachdächer der Gebäude sind mit einer durchwurzelbaren Aufbauabdichtung von mindestens 0,08 m (DIN 18531) zu versehen und nach den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind technische Aufbauten, die einen Flächenanteil von 20 % der Dachfläche je Gebäude nicht überschreiten dürfen. Photovoltaikmodule und sind über der Dachbegrünung zulässig. Wärmepumpen sowie Photovoltaikmodule sind von der Begrenzung in Satz 2 ausgenommen.

Überschreitungen der Flächenanteile für technische Aufbauten, die über die Festsetzung nach Satz 2 hinausgehen, können in den Gewerbegebieten als Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn sie aus technischen oder rechtlichen Gründen, zum Beispiel für die Funktionsfähigkeit von Abluftkaminen und Filteranlagen erforderlich sind.

- 4.2 Fenster-, tür- und torlose Außenwandflächen von Gebäuden sind ab einer Größe von 150 m² mit einem wandgebundenen Grünfassadensystem mit ganzjährig grünen Sträuchern, Stauden und Farnen zu bepflanzen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen.

- 4.3 Im GE1 sind 7 bestehende Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,8 m zu erhalten, fünf davon befinden sich an der Berzdorfer Straße. Im GE 2 sind entlang der Berzdorfer Straße und der Engelderorfer Straße 4 bestehende Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,8 m zu erhalten und 3 neu zu pflanzen. Sollte der Erhalt nicht möglich sein, sind dafür neue, standortgerechte Bäume einzuzupflanzen und zu pflegen, sodass die Anzahl von mindestens 7 Bäumen im GE1 und 7 Bäumen im GE 2 westertin erhalten bleibt.

- 4.4 Die Anpflanzungen nach den Festsetzungen Nr. 4.1 bis 4.3 sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5. Immissionschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 5.1 Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01
Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbereiche von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{wa} der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a gemäß Anlage 10 (Tag) und Anlage 11 (Nacht) für die freie Schalleitungsrichtung und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

R_{wa,ges} = L_a - K_{raum}

Table with 2 columns: K_{raum}, Wert. Rows for Büro- und Ähnliches (35 dB) and Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches (30 dB).

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018)

Mindestens einzuhalten sind:
R_{wa} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- räume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von R_{wa} > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{wa,ges} sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturfaktor K_{AL} nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018).

- 5.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass für Schlaf- und Kinderzimmer sowie andere Räume, die bestimmungsgemäß als Schlafräume dienen, bei Beurteilungspegel über 45 dB(A) nachts eine fensterunabhängige Belüftung durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen ist.

B - GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

1. Dachform und Dachneigung

- 1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Dachformen Walmdach (WD) und Flachdach (FD) festgesetzt. Im Mischgebiet sind nur Walmdächer mit einer Neigung von 30-45° zulässig. Für Nebenanlagen und Garagen sind auch andere Dachformen zulässig. In den Gewerbegebieten (GE1 und GE2) sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig.

C - HINWEISE

1. Kampfmittel

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgreich erarbeiteten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das „Merkmale für Baugrundergriffe“ auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf ist zu beachten.

2. Artenschutz

Gehälzbrudungen dürfen nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar erfolgen (§ 39 BNatSchG Abs. 5 S. 2).

Nach der Baufeldräumung muss die Vorhabenträgerin gewährleisten, dass die Flächen bis zum Baubeginn nicht mehr besiedelt werden können. Baufeldräumung, Rodung und Umsetzung des Bebauungsplans sind außerhalb der festgelegten Zeiten zulässig, wenn eine Überprüfung der Baufeldchen des Geltungsbereiches vor Baubeginn auf Brut-vorkommen planungsrelevanter Arten erfolgt ist. Werden keine Brutvorkommen ermittelt, kann mit den Baumaßnahmen begonnen werden. Sollte auf den Baufeldchen ein Brutvorkommen ermittelt werden, so kann der Baubeginn erst nach der Brutzeit erfolgen. Ausnahmen erfordern eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises.

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 Bedeutungsbeurteilung wird ausdrücklich hingewiesen.

4. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmäler im Rheinland, Außenstelle Niedergg, Zehnthofstraße 45, 52335 Niedergg, 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 Bodendenkmäler für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

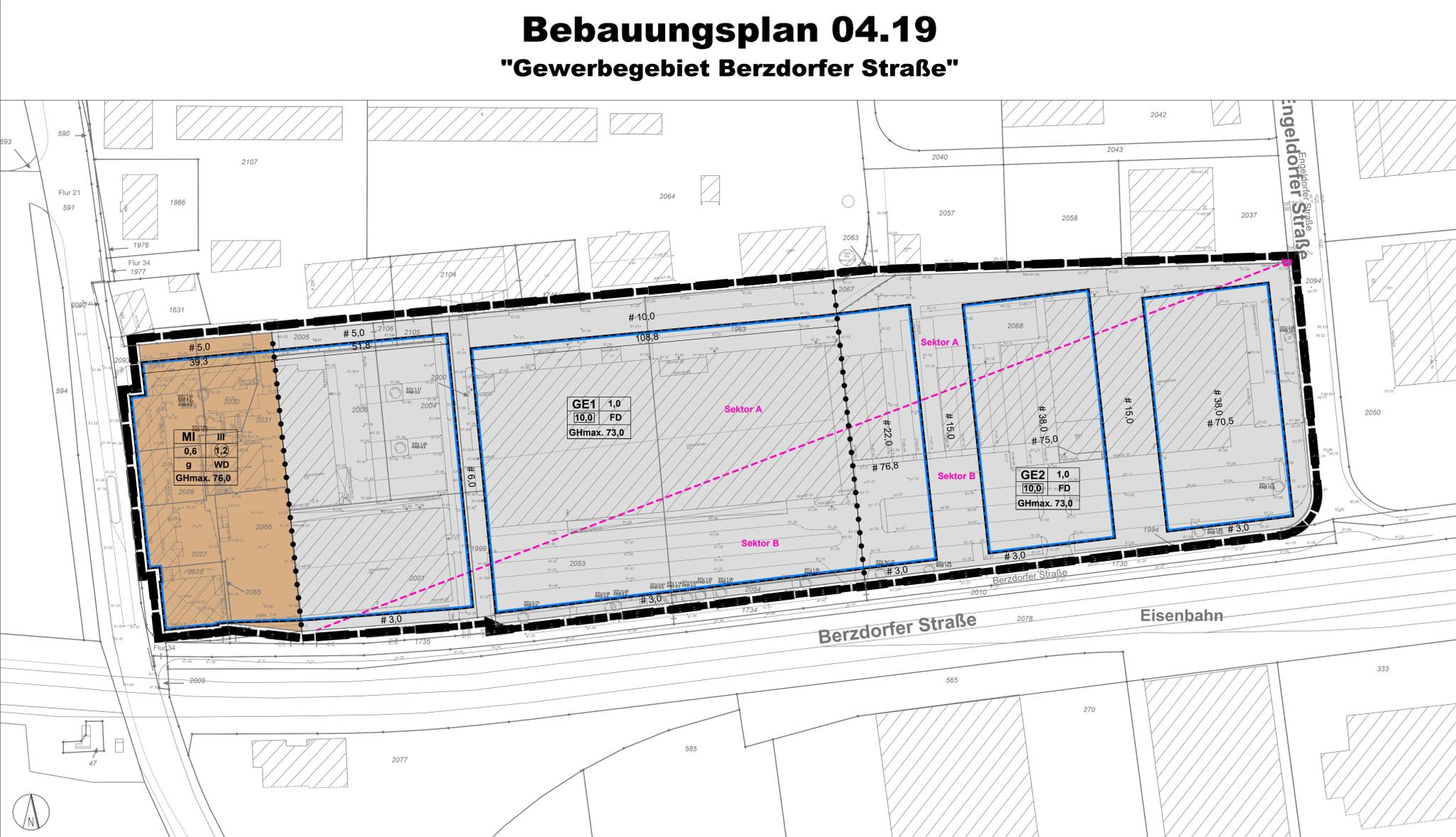
5. Altlasten

Das betroffene Areal liegt im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche, die im Altlastenkataster der Stadt Brühl und des Rhein-Erft-Kreises unter der Nr. 5107/39 bzw. 5107/5814 geführt wird. Es handelt sich dabei um einen Altstandort (ehemalige Brühler Glasfabrik) und eine Altablagierung (Kiesgrube).

Bodenuntersuchungen des Baugrundes haben als Auffüllungsmaterial Bodenaushub mit Gemeingemengtem aus Bauschutt, Schwermetallen und organische Beimengungen ergeben. Hierbei konnte eine für eine Altablagierung typische unterschiedliche Auffüllungsmächtigkeit festgestellt werden, so dass weitere Baugrunduntersuchungen und baugrundverbessernde Maßnahmen für einen tragfähigen Baugrund erforderlich sind. Aufgrund der vorhandenen unterschiedlichen Auffüllungsmächtigkeiten werden im Baugenehmigungsverfahren Auflagen zur fachgerechten Entsorgung von Erdaustrubmaterialien festgelegt. Erdaustrubmaßnahmen im Bereich geplanter Bauvorhaben haben unter guter technischer Aufsicht zu erfolgen. Die abfallwirtschaftliche Vorgehensweise und gute technische Begleitung ist mit der Unteren Wasser-, Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises zeitnah abzustimmen.

6. 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.



Planunterlagen: Wohngebäude mit / ohne Hausnummern, Wirtschafts-, Industrie- und Nebengebäude, Durchfahrt / Arkade, Mauer, Höhenlage, Geschosszahl, Sattdach, Flachdach, Bordstein, Straßensinkkasten.

Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6); Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6); Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 Gesetz zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Stadtrecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2021 (GV. NRW. S. 490); Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV NRW 2018; S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086); Die Rechtsgrundlagen gelten in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

Kartengrundlage: Die Planunterlage ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei und die Übertragbarkeit von neu zubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlagen den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanZV 90 entspricht (Stand). Brühl, den Der Bürgermeister in Vertretung. Beigeordneter

Aufstellung: Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Brühl hat am 20.08.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 27.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Brühl, den Der Bürgermeister in Vertretung. Beigeordneter

Frühzeitige Bürgerbeteiligung: Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 Gesetz zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Stadtrecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802). Brühl, den Der Bürgermeister in Vertretung. Beigeordneter

Träger öffentlicher Belange: Die durch die Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Brühl, den Der Bürgermeister in Vertretung. Beigeordneter

Öffentliche Auslegung: Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der textlichen Festsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Brühl, den Der Bürgermeister in Vertretung. Beigeordneter

Änderung / Ergänzung: Nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Brühl, den Der Bürgermeister in Vertretung. Beigeordneter

Erneute Auslegung: Eine erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom bis einschließlich Ort und Dauer der Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Brühl, den Der Bürgermeister in Vertretung. Beigeordneter

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

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

Legende: Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 BauNVO) - Gewerbegebiet (GE) - Mischgebiet (MI). Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO) - Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 - Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2 - Baumassenzahl 10,0 - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß - GHmax. Maximale Höhe der Gebäude in Metern über Normalhöhennull. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) - g geschlossene Bauweise - Baugrenze. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 89 BauO NRW) - FD Flachdach - WD Walmdach. Sonstige Festsetzungen - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen - Richtungssektoren (gem. TF 1.2.1) - Bezugspunkt Richtungssektoren.

Bebauungsplan 04.19 "Gewerbegebiet Berzdorfer Straße" Stadt Brühl Gemarkung: Brühl Flur: 34 Maßstab: 1: 500