

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

1.1. Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte

1.1.1. Die Art der baulichen Nutzung ist als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" festgesetzt.

Mit der o.g. Zweckbestimmung sind nur folgende Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig:
- Kinderbetreuungseinrichtungen

1.1.2. Anlagen, die diesen Zweckbestimmungen entsprechen, mit ihren jeweils benötigten Nebenanlagen sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 und § 18 BauNVO)

2.1. Höhe baulicher Anlagen

2.1.1. Die zulässige maximale Höhe der erforderlichen und sonstigen baulichen Anlagen wird auf 77,5 m über Normalhöhennull (NN) festgesetzt.

2.1.2. Die oberste Attika wird als die oberste Wandhöhe der aufsteigenden Außenwand einschließlich etwaiger auf dieser Außenwand errichteter Bauteile (Brüstungen, Geländer etc.) definiert.

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 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. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1. Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist eine Überschreitung der Baugrenze für untergeordnete Bauteile (wie bspw. Treppen, Rampen etc.) bis zu einem Maß von 1,0 m zulässig.

4. Flächen für Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Im Plangebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der dafür festgesetzten Flächen (St) zulässig.

5. Flächen für Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

5.1. Schallschutzmaßnahmen vor Verkehrslärmmissionen

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 La > 80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.	

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

5.2. Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten das nach Maßgabe von Kapitel 7 der DIN 4109-1:2018-01 erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R_{w,ges} aufweisen.

Dabei gilt nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift:

$$R_{w,ges} = La - K_{Raumart}$$

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R_{w,ges} der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume muss mindestens 30 dB betragen.

Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01.

Bei zum Tagesschlaf bestimmten Räumen sind die maßgeblichen Außenlärmpegel zur Dimensionierung der bauakustischen Eigenschaften der Außenbauteile um 10 dB(A) zu erhöhen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist nach DIN 4109-2:2018-01 zu erbringen.

Die DIN 4109 wird im Planungsamt der Stadt Brühl zur Einsicht vorgehalten.

6. Grünordnerische Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a) und b) BauGB)

6.1. Erhalt von Baumhecken

Vorhandene Gehölzstrukturen sind zu erhalten, dauerhaft zu sichern und ggf. durch Nachpflanzung zu ergänzen.

6.2. Erhalt von Einzelbäumen

Die im Maßnahmenplan dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten und dauerhaft zu sichern (auch durch Umpflanzungsmaßnahmen). Die bestehenden topographischen Höhenlagen an den Baumstandorten sind zu erhalten.

6.3. Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Fläche für Gemeinbedarf

Die nicht überbauten und nicht für die Erschließung erforderlichen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

6.4. Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes

Der durch die Bebauung verursachte Eingriff beträgt -81.312 Biotopwertpunkt (LUDWIG 1991), die durch das Ökoprojektkonto der Stadt Brühl und zweien Ausgleichsflächen bzw. Ökoprojektflächen "Aufforstung südlich Maiglerwiese II" und "Forstbetrieb RWE-Weilerswist" ausgeglichen werden.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 Abs. 1 BauO NRW)

1. Dächer

1.1. Dachform und Dachneigung

Im gesamten Plangebiet sind nur Flachdächer zulässig.

1.2. Dacheindeckung

Dacheindeckungen mit reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig. Ausnahmen können für die Nutzung regenerativer Energien zugelassen werden.

2. Fassadengestaltung

Fassadenmaterialien sind nur in nicht glänzender und nicht reflektierender Form zulässig.

C. HINWEISE

1. Kampfmittelfunde

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschieben. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Bei Auffinden von Kampfmitteln während der Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeienstelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. wird empfohlen eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Weiterhin ist das Merkblatt für Baugründeingriffe zu beachten.

2. Denkmalschutz

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel. 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, 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.

3. Boden

Verwendung von Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verfrachtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Der Oberboden ist vor Beginn der Nutzung von Bau- oder Betriebsflächen abzutragen und separat zu lagern (Zwischenlagerung von Ober- und Unterboden auf getrennten Depots (DIN 19731 und DIN 18915)).

Das Einwirken auf einen nassen Boden führt zu Verdichtungen. Daher ist der Abtrag von Boden nur in trockenen Perioden und bei ausreichend abgetrocknetem Oberboden (flexible Zeitplanung) vorzunehmen.

Staubnässe im Untergrund des Bodendepots (z.B. Mulden vermeiden) sollte vermieden werden.

Zusätzlich sind eine lockere Schüttung der Bodendepots und das Aufschütten nur im trockenem Zustand zulässig.

Die Schütthöhe für das Oberbodendepot beträgt maximal 2 Meter (DIN 19731). Das Unterbodendepot hat eine maximale Schütthöhe von 4 Metern.

Die Vorgaben des Bodengutachten ("Geotechnische Untersuchungen auf dem Grundstück Römerstraße / An der Lessingstraße") sind uneingeschränkt umzusetzen. Die abfallwirtschaftliche Vorgehensweise ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises zeitnah abzustimmen. Im Baugenehmigungsverfahren ist mit Auflagen zur fachgerechten Entsorgung von Bodenmaterialien zu rechnen.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Gemäß § 44 LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu verrieseln, zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die Niederschlagswasserbeseitigung des Grundstückes ist daher mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen. Die notwendigen wasserrechtlichen Anträge sind beim Rhein-Erft-Kreis zu stellen. Für einen möglichen Einbau von Recyclingbaustoffen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Rhein-Erft-Kreis zu beantragen.

Da es sich um ein temporäres Bauvorhaben handelt, wird auf weitergehende Auflagen bezüglich eines ökologischen Niederschlagswassermanagements z.B. Dachbegrünung verzichtet. Die Versiegelung des Grundstücks z.B. für Stellplätze ist aber auf ein Mindestmaß zu beschränken.

4. Artenschutz

Gemäß den Empfehlungen der im Laufe des Verfahrens durchgeführten Artenschutzrechtlichen Prüfung, Stufe 1, wird folgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahme als Hinweis aufgenommen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszulösen:

Die Rodung sollte gem. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum Oktober bis Ende Februar erfolgen. Innerhalb dieses definierten Zeitraumes befinden sich die potenziell durch das Vorhaben betroffenen Vogelarten sowie ein Großteil der Allerweltsarten in ihrem Überwinterungsgebiet. Des Weiteren ist eine Störung der streng geschützten Tierarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten auszuschließen.

Ein Baubeginn außerhalb der vorgegebenen Zeiten ist nur dann möglich, wenn unmittelbar vor Beginn durch einen Fachkundigen für die betreffenden Flächen ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten und Allerweltsarten mit in der Nutzung befindlichem Fortpflanzungs- und Ruhehabitat ausgeschlossen werden kann.

5. Erdbebengefährdung und Baugrund

Nach der DIN 4149 (Ausgabe 612006) liegt das Baugebiet in der Erdbebenzone 2. Entsprechend dem Abschnitt 5.2 der DIN 4149:2005-04 (E03) "Untergrundverhältnisse, Geologie und Baugrund" liegt das Baugebiet in der Untergrundklasse T und im Bereich des gewachsenen grobkörnigen Bodens in der Baugrundklasse C.

Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 "Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte". Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsebene wird ausdrücklich hingewiesen.

6. Verkehrsmmissionen

Es wird auf die Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühhahnen und Spritzwasser bei Nässe) der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen hingewiesen.

7. DIN-Vorschriften und sonstige techn. Richtlinien

Die verwendeten DIN-Vorschriften und sonstigen Richtlinien werden im Fachbereich Planung und Umwelt der Stadt Brühl vorgehalten und können während der Sprechzeiten eingesehen werden.

Planunterlagen

- Wohngebäude mit / ohne Hausnummern
- Wirtschafts-, Industrie- und Nebengebäude
- Durchfahrt / Arkade
- Mauer
- Höhenlage
- Geschosszahl
- A Ausgebautes Dachgeschoss
- F Flachdach
- Bordstein
- Straßensinkkasten

Grenzangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze ALT
- Flurstücksgrenze NEU

weitere Signaturen gemäß GeoinfoDok (Katastervorschrift)

Sonstige Planzeichen

- Bäume (geplant)
- Stellplätze (geplant)

Rechtsgrundlagen

Stand: 08/2021

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bauordnung Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) 21.07.2018 (GV.NRW.S.421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2021 (GV. NRW. S. 822), welches am 02.07.2021 in Kraft getreten ist.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV.NRW.S.666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916).

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 Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanZV 90 entspricht (Stand 01.03.2021).

Brühl, den

Aufstellung

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Brühl hat am 20.08.2020 gem. § 2 Abs. 1 i.V. mit § 13a BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 05.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den
Der Bürgermeister
In Vertretung

Gerd Schiffer
Beigeordneter

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Dieser Bebauungsplanteilwurf einschließlich der textlichen Festsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.07.2021 bis einschließlich 12.08.2021.

Brühl, den
Der Bürgermeister
In Vertretung

Gerd Schiffer
Beigeordneter

Erneute Aufstellung

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung / Der RAT der Stadt Brühl hat am gem. § 2 Abs. 1 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den
Der Bürgermeister
In Vertretung

Gerd Schiffer
Beigeordneter

Bebauungsplan 02.10

"Östlich Römerstraße, An der Lessingstraße"



LEGENDE

1. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse

II als Höchstmaß

2. Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)

Baugrenze

3. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für Gemeinbedarf
Einrichtungen und Anlagen / Zweckbestimmung:

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten)

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Verkehrsberuhigter Bereich

F Fußweg

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bäume erhalten

Bäume versetzen

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:

St Stellplätze

LPB Lärmpegelbereiche

FD Flachdach

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets



Bebauungsplan 02.10

"Östlich Römerstraße, An der Lessingstraße"

Stadt Brühl

Gemarkung Brühl
Flur 29
Maßstab 1 : 500
Stand 16.09.2021