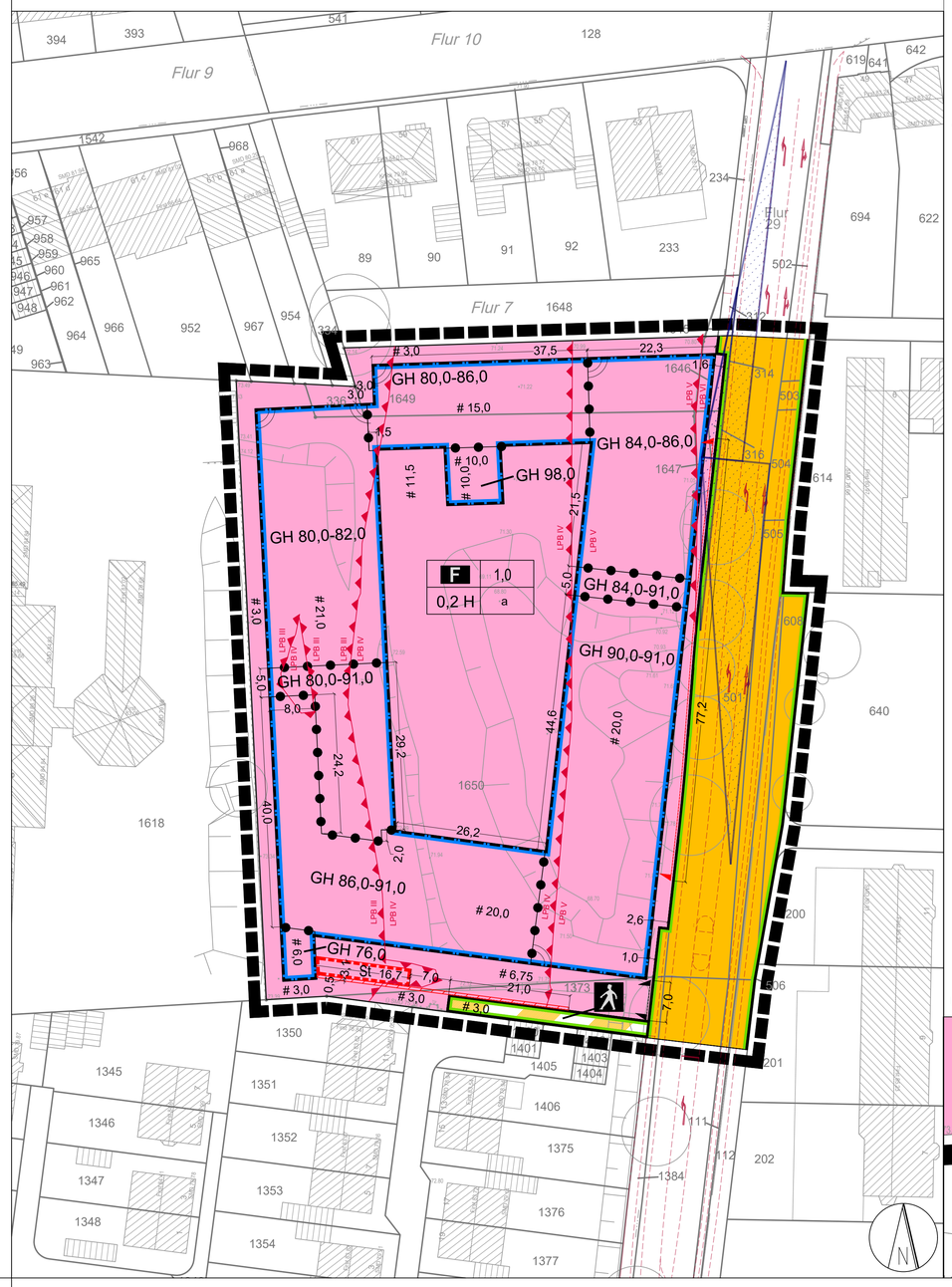
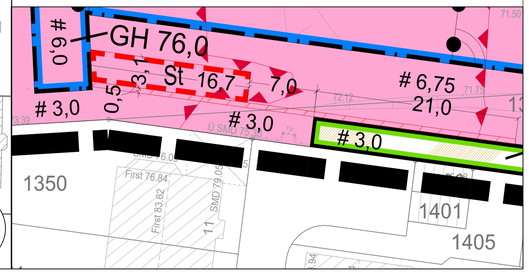
Bebauungsplan 08.11

"Neubau Hauptfeuerwache Römerstraße, südlich Liblarer Straße"





Legende

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für Gemeinbedarf,
Zweckbestimmung:
F Feuerwehr und Rettungswesen

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

1,0 Grundflächenzahl
GH 98,0 Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN)
GH 80,0-86,0 Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise
Baugrenze

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

Öffentliche Verkehrsfläche
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
Fußweg
Straßenbegrenzungslinie
Ausfahrtsbereich im Alarmfall
Ein- und Ausfahrtsbereich der Tiefgaragen- und Hofzufahrt

5. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
St Umgrenzung der Fläche für Stellplätze (§ 9 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
0,2 H vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsflächen (§ 6 Abs. 5 BauO NRW)
Grenze zwischen verschiedenen Maßen baulicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
Lärmschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
LPB V / LPB IV Lärmpegelbereich z. B. V u. IV

6. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Sichtfelder
geplante Abgrenzung des Straßenraums
geplante Querungshilfe
Verkehrsplanung L183
Haltelinie
bestehender Baum

Unmaßstäbliche Vergrößerung der Festsetzung einer Lärmschutzwand

Textliche Festsetzungen

A - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr und Rettungswesen (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind:
- Gebäude und Anlagen der Feuerwehr und des Rettungswesens,
- nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans die dazugehörigen Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

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

2.1 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen als Mindest- und Höchstmaße oder als Höchstmaße festgesetzt. Die Höchstmaße sind als Oberkante (OK) bezogen auf den höchsten Punkt des Gebäudes in Meter über Normalhöhe Null (NHN) festgesetzt.

2.2 Die Mindestmaße sind jeweils mit dem gesamten Gebäude einzuhalten. Ausgenommen sind Gebäudeteile wie zum Beispiel Vordächer, Anbauten, Dachterrassen unterhalb der Attikahöhe und Ähnliches. Weitere Ausnahmen können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen ist, dass durch die Unterschreitung der Mindesthöhe keine Überschreitungen von Richtwerten der TA Lärm an schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung der Feuerwache verursacht werden.

2.3 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 von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten. Die Festsetzung gilt nicht für Antennenanlagen, die der Feuerwehr und dem Rettungswesen dienen.

2.4 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch Antennenanlagen, die der Feuerwehr und dem Rettungswesen dienen, überschritten werden.

2.5 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 5 m durch Kamine und Abluftrohre ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie aus technischen Gründen für die Funktionsfähigkeit, oder zur Einhaltung der Bestimmungen der TA Luft erforderlich sind.

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

In der abweichenden Bauweise „a" sind Gebäude mit einer Länge von höchstens 110 m zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

4 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Das Maß der Tiefe der Abstandsflächen im Plangebiet beträgt 0,2 H, mindestens jedoch 3 Meter.

5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

5.1 Oberirdische Stellplätze sind nur in dem durch die überbaubaren Grundstücksflächen umschlossenen Innenhof sowie in der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.

5.2 Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche sind innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf allgemein zulässig.

5.3 Oberirdische Stellplätze können in den überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sich dies auf die Einhaltung der Richtwerte nach TA Lärm an den schützenswerten Nutzungen in der Umgebung nicht nachteilig auswirkt.

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

6.1 Die Flachdächer der Gebäude sind mit einer durchwurzelbaren Aufbaudicke von mindestens 0,13 m (DIN 18531) zu versehen und nach den Richtlinien der „Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V." dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen und technische Aufbauten. Photovoltaikelemente sind über der Dachbegrünung zulässig.

6.2 An den Fassaden ist auf einer Fläche von mindestens 900 m² eine bodengebundene Begrünung mit einer selbstklimmenden Kletterpflanze je laufendem Meter Wand, oder ein flächendeckendes, wandgebundenes Grünfassadensystem anzupflanzen. Kombinationen beider Anpflanzungsarten sind zulässig.

6.3 An der festgesetzten Lärmschutzwand ist auf der Südseite eine bodengebundene Begrünung mit einer selbstklimmenden Kletterpflanze je laufendem Meter Wand, oder ein flächendeckendes, wandgebundenes Grünfassadensystem anzupflanzen. Kombinationen beider Anpflanzungsarten sind zulässig.

6.4 Die Anpflanzungen nach den Festsetzungen Nr. 6.1 bis einschließlich 6.3 sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

7 Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

7.1 Lärmschutzwand

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche muss eine geschlossene Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 6,0 m mit einem Schalldämmmaß von mindestens 25 dB über der Geländeoberkante errichtet werden. Diese ist auf der Nordseite gering schallreflektierend auszuführen. Eine Begrünung ist zulässig.

7.2 Bedingung für die Aufnahme der Nutzung

Die Nutzung als Feuer- und Rettungswache darf gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst aufgenommen werden, wenn allseitig die Außenwände der Gebäude in der festgesetzten Mindesthöhe im Rohbauzustand hergestellt sowie Fenster und Türen darin eingebaut sind.

7.3 Schalldämmmaß der Außenbauteile

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass entsprechend den nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau (Ausgabe 2018, Beuth Verlag GmbH, Berlin)) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln mindestens die nach dieser Norm erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen zu treffen sind. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in Größenklassen von je 5 dB(A) (Lärmpegelbereiche, s. die untenstehende Tabelle 1) im Plan gekennzeichnet. Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können unterschritten werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung niedrigere maßgebliche Außenlärmpegel nachgewiesen werden.

Tab. 1: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegeln

Spalte	*1*	*2*
Zeile	**Lärmpegelbereich (LPB)**	**Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)**
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80[a]

[a] für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

7.4 Schallschutz für Schlafräume

Für Schlafräume ist eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Anstelle der vorgenannten Maßnahmen können auch zweischalige Konstruktionen oder lärmoptimierte Fensterkonstruktionen treten, wenn sie es gewährleisten, dass ein Innenraumpegel von max. 30 dB(A) bei ausreichender Belüftung mit teilgeöffneten Fenstern nicht überschritten ist. Von den Sätzen 1 und 2 kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung Beurteilungspegel von höchstens 45 dB(A) für den Nachtzeitraum (22 – 6 Uhr) nachgewiesen werden.

B - HINWEISE

1 Kampfmittel

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.

2 Artenschutz

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

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 Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

4 Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, 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 Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5 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.

6 Wiederansteigen des Grundwassers

Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Folgendes sollte daher berücksichtigt werden:
Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen.
Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

7 Altlasten

Das Plangebiet liegt im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche, die im Altlastenkataster der Stadt Brühl und des Rhein-Erft-Kreises unter der Nr. 5107/ 36 geführt wird. Es handelt sich dabei um einen Altstandort (ehemalige Ziegelei Wings) und eine Altablagerung (ehemalige Deponie Gartzen).

Aufgrund der vorhandenen Auffüllmächtigkeit werden im Baugenehmigungsverfahren Auflagen zur fachgerechten Entsorgung von Erdaushubmaterialien festgelegt. Erdaushubmaßnahmen im Bereich der geplanten Bauvorhaben haben unter gutachterlicher Aufsicht zu erfolgen. Die abfallwirtschaftliche Vorgehensweise ist mit der Unteren Wasser-, Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen.

Planunterlagen

- Wohngebäude mit Hausnummern
- Garagen
- Böschung
- Mauer
- 111,11 Höhenlage
- III Geschosszahl
- SMD Schnitt mit Dachhaut
- Bordstein
- Straßensinkkasten

Grenzangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstückgrenze ALT
- Flurstückgrenze NEU

weitere Signaturen gemäß GeoInfoDok (Katastervorschrift)

Sonstige Planzeichen

- z.B.1,6 Vermaßung der Festsetzungen
- z.B.#10,0 Vermaßung der Festsetzungen, Parallelmaß
- rechter Winkel

Rechtsgrundlagen

Stand: 04.01.2023

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 6)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 6)

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

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).

Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (GV NRW 2018. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1806)

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

Brühl, den

Beschluss der öffentlichen Auslegung

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Brühl hat am 08.12.2022 den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gefasst.

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

Aufstellung

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Brühl hat am 08.12.2022 gem. § 2 Abs. 1 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Dieser Beschluss wurde am 05.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den
Der Bürgermeister

Dieter Freytag

Öffentliche Auslegung

Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 05.01.2023. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.01.2023 bis 24.02.2023 einschließlich.
Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.01.2023 beteiligt.

Brühl, den
Der Bürgermeister

Dieter Freytag

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans 08.11 "Neubau Hauptfeuerwache Römerstraße, südlich Liblarer Straße" mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Rates der Stadt Brühl vom 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

Frühzeitige Beteiligung

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung erfolgte in der Zeit vom 11.08.2022 bis 16.09.2022 einschließlich.
Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.08.2022 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Brühl, den
Der Bürgermeister

Dieter Freytag

Änderung / Ergänzung

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

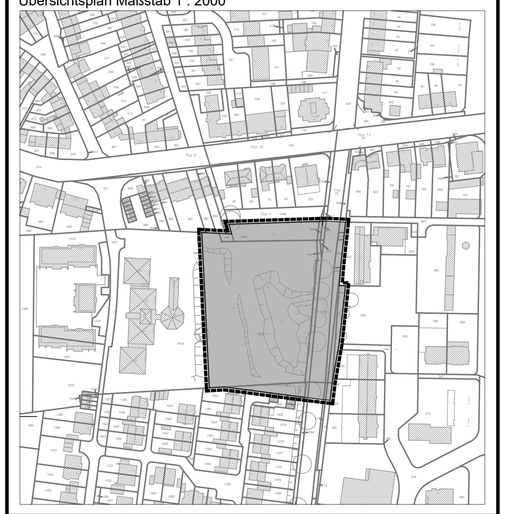
Bekanntmachung

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 Maßstab 1 : 2000



Bebauungsplan 08.11

"Neubau Hauptfeuerwache Römerstraße, südlich Liblarer Straße"

Stadt Brühl
Gemarkung: Brühl
Flur: 7, 29
Maßstab: 1:500
Stand: Januar 2023