

STADT BRÜHL

BEBAUUNGSPLAN 04.19 „GEWERBEGEBIET BERZDORFER STRASSE“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis: *Änderungen, Ergänzungen und ~~Streichungen~~ nach der erneuten öffentlichen Auslegung sind mit * gekennzeichnet und kursiv dargestellt.*

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:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.1.2 Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teile des Gebiets sind nicht zulässig.

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_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	$L_{EK, T}$ in dB(A)/m ²	$L_{EK, N}$ in dB(A)/m ²
GE1	57	42
GE2	64	49

Für die jeweiligen Richtungssektoren A - B erhöhen sich die Emissionskontingente um die nachfolgend genannten Zusatzkontingente $L_{EK, zus}$:

Richtungssektor	Zusatzkontingent $L_{EK, zus}$ in dB(A)	
	tags (06.00 - 22.00 Uhr)	nachts (22.00 - 06.00 Uhr)
A	0	0
B	5	5

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 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor L_{EK} durch $L_{EK, i}$ durch $L_{EK, i} + L_{EK, zus, k}$ 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 Bereitschaftspersonen 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 (NHN) festgesetzt.
- 2.1.2 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass als unterer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen Normalhöhennull (NHN) 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 von der Gebäudeaußenwand 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 (Solarmindestfläche). 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 Solarmindestfläche 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 Bepflanzungen, Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1. Die Flachdächer der Gebäude sind mit einer durchwurzelbaren Aufbaudicke 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 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 entlang der Berzdorfer Straße. Im GE 2 sind entlang der Berzdorfer Straße und der Engeldorfer 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 einzupflanzen und zu pflegen, sodass die Anzahl von mindestens 7 Bäumen im GE1 und 7 Bäumen im GE 2 weiterhin 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. Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile 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 $R'_{w,ges}$ 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 Schallausbreitung und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$$

$$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$$

für Büroräume und Ähnliches;

für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

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

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_w = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_w > 50 \text{ dB}$ sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL 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 Beurteilungspegeln 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

~~*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 **ausschließlich* 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. 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).

Nach der Baufeldräumung muss die Vorhabenträgerin gewährleisten, dass die Flächen bis zum Baubeginn nicht mehr besiedelt werden können. Baufeldräumung, Rodung und Umset-

zung des Bebauungsplans sind außerhalb der festgelegten Zeiten zulässig, wenn eine Überprüfung der Bauflächen des Geltungsbereiches vor Baubeginn auf Brutvorkommen planungsrelevanter Arten erfolgt ist. Werden keine Brutvorkommen ermittelt, kann mit den Baumaßnahmen begonnen werden. Sollte auf den Bauflächen 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 Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

***4. Erschütterungen**

Aufgrund der Nähe zum Schienenverkehr ist innerhalb des Plangebiets mit Erschütterungen zu rechnen.

5. 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.

6. 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. 5107/581d geführt wird. Es handelt sich dabei um einen Altstandort (ehemalige Brühler Glasfabrik) und eine Altablagerung (Kiesgrube).

Bodenuntersuchungen des Baugrundes haben als Auffüllungsmaterial Bodenaushub mit Gemengeanteilen aus Bauschutt, Schwermetallen und organische Beimengungen ergeben. Hierbei konnte eine für eine Altablagerung 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 Erdaushubmaterialien festgelegt. Erdaushubmaßnahmen im Bereich geplanter Bauvorhaben haben unter gutachterlicher Aufsicht zu erfolgen. Die abfallwirtschaftliche Vorgehensweise und gutachterliche Begleitung ist mit der Unteren Wasser-, Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises zeitnah abzustimmen.

Bei Abbruch der Oberbauten werden Auflagen zur fach- und umweltgerechten Entsorgung von Abbruch- und Bauschuttmaterialien im Baugenehmigungsverfahren verankert. Grundlage der Abbruchvorhaben aller Oberbauten ist die Erstellung eines Abbruch- / Rückbau- und Verwertungs- / Entsorgungskonzeptes.

***7. Umgang mit Niederschlagswasser**

Aufgrund der vorhandenen Auffüllungsböden und des Altstandortes, ist eine örtliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich. Sollte dennoch eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers geplant werden, ist hierfür ein hydrologisches Gutachten erforderlich, in dem die Unbedenklichkeit der Versickerung nachzuweisen ist.

***8. Material der Dacheindeckung**

Zum Schutz des Grundwassers ist auf großflächige, unversiegelte Metalldacheindeckungen (Kupfer, Zink, Blei) als äußere Dachhaut zu verzichten. Bei Bedachungen mit beschichtetem Metall ist die Unversehrtheit der Beschichtung nach 20 Jahren nachzuweisen.

9. 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.