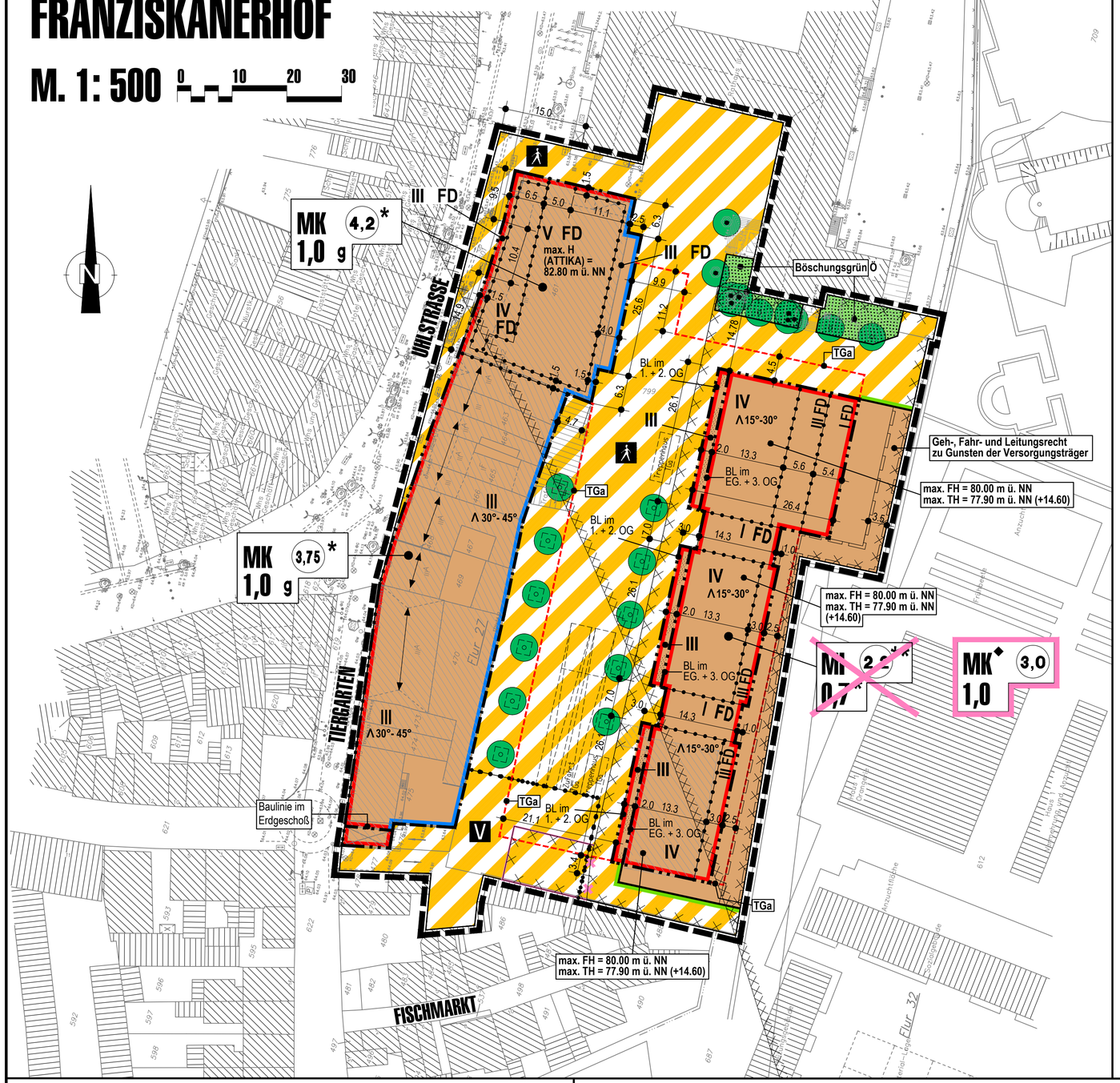
STADT BRÜHL BEBAUUNGSPLAN NR. 01.06
FRANZISKANERHOF

M. 1: 500 0 10 20 30



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

***Erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB mit Streichungen und Änderungen nach der 1. Offenlegung**

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

~~**1.1 MI - Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO)~~

~~Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 Abs. 2 BauNVO all gemein zulässigen Nutzungsarten~~

~~Nr. 6 Gartenbaubetriebe,~~
~~Nr. 7 Tankstellen,~~
~~Nr. 8 Vergnügungsstätten (Spielhallen, Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken, Vorführ- und Geschäftsräume deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist).~~

~~**nicht zulässig** sind.~~

~~Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes werden.~~

1.1 MK - Kerngebiet (gem. § 7 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Art der Nutzung

Vergnügungsstätten (Spielhallen, Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken, Vorführ- und Geschäftsräume deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist)

nicht zulässig ist.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Art der Nutzung

Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird und damit unzulässig ist.

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass Sexshops sowie Spiel- und Automatenhallen nicht zulässig sind. Dies gilt auch für mit Gaststätten verbundene Spiel- und Automatenhallen, sobald der Umfang dieser Einrichtungen über das für Gaststätten übliche Maß hinausgeht.

Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässige Art der Nutzung

sonstige Wohnungen

oberhalb des Erdgeschosses zulässig ist.

***1.2 MK◆ - Kerngebiet (gem. § 7 BauNVO)**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Art der Nutzung

Vergnügungsstätten (Spielhallen, Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken, Vorführ- und Geschäftsräume deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist)

nicht zulässig ist.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Art der Nutzung

Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird und damit unzulässig ist.

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass Sexshops sowie Spiel- und Automatenhallen nicht zulässig sind. Dies gilt auch für mit Gaststätten verbundene Spiel- und Automatenhallen, sobald der Umfang dieser Einrichtungen über das für Gaststätten übliche Maß hinausgeht.

Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO wird i.V.m. § 7 Abs. 4 Nr. 1 festgesetzt, dass oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig sind. Im Erdgeschoß sind Wohnungen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grund- und Geschoßflächenzahlen

Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen für die Grund- und Geschoßflächenzahlen dürfen gemäß § 17 Abs. 2, wie in der Planzeichnung festgesetzt, überschritten werden.

2.2 Stellplätze und Nebenanlagen

Die Stellplätze für das festgesetzte MK◆ Kerngebiet sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO ausschließlich in der festgesetzten Tiefgarage (TGa) zulässig.

**~~Gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des festgesetzten MI – Mischgebietes Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig sind.~~

3. Überbaubare Grundstücksflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Ausnahmen zu Abgrenzungen unterschiedlicher Geschoßhöhen

Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO sind innerhalb des festgesetzten MK◆ Kerngebietes Vor- und Rücksprünge von den festgesetzten Abgrenzungen der unterschiedlichen Geschosse im Ostteil des Staffelgeschosses (3. Obergeschoß) ausnahmsweise bis zu 1,5 m zulässig.

Die im Bebauungsplan gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Obergrenzen für die Grund- und Geschoßflächenzahlen dürfen jedoch durch die veränderten Abgrenzungen nicht überschritten werden.

4. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entlang der rückwärtigen Bebauung an der Uhl- bzw. Tiergartenstraße und dem geplanten Gebäudekomplex im Südosten des Plangebietes (MK◆ Kerngebiet) sind insgesamt 11 Bäume (Feld-Ahorn -Acer campestre-) als Hochstamm mit einem Stammumfang von 30-35 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. nachzupflanzen.

Alternativ: (Winterlinde - Tilia cordata, Hainbuche - Carpinus betulus)

Die Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 5 m² anzulegen.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Böschungsgrün' sind 3 Kupfer-Felsenbirnen (Amelanchier lamarckii) Solitärbäume mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. nachzupflanzen.

5. Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkante der geplanten baulichen Anlagen und Gebäude dürfen gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO die festgesetzten Höhen über Normalnull (NN) nicht überschreiten. Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen beziehen sich auf die maximal zulässige Höhe des Firstes / der Attika der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude. Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für untergeordnete Dachaufbauten, wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Schornsteine, Lüftungen etc.

B. Gestaltung baulicher Anlagen

1. Örtlicher Geltungsbereich

Für den Bereich Markt, Kirchstraße, Uhlstraße, Steinweg und Tiergartenstraße besteht eine rechtsverbindliche Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1994 sowie die 1. Änderung vom 25.05.1998. Die Grundstücke Uhlstraße 1 – 21 # sind bis zu einer Grundstücktiefe von 13,0 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie von diesen Satzungsvorschriften betroffen.
- 39, Tiergartenstraße 1 - 21
Für den Bereich des festgesetzten MK◆ Kerngebietes gelten die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

Fassaden

Für die Fassaden sind folgende Materialien unzulässig:

Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien.

Dachformen, Dachneigungen, Hauptfirstrichtungen

Als Dachform sind innerhalb des Plangebietes das Flachdach (FD, 0°-5°) sowie geneigte Dächer mit Neigungen von 15° - 30° und 30° - 45°zulässig.

Die zulässigen Dachneigungen sowie die Hauptfirstrichtungen sind den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Auf untergeordnete bauliche Anlagen und Garagen ist diese Vorschrift nicht anzuwenden.

C. HINWEISE

Kampfmittelfunde
Die Bezirksregierung Köln weist darauf hin, dass bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln zu verständigen sind.
Sollten innerhalb des Plangebietes Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Zwecks Abstimmung der Vorgehensweise wird um Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln gebeten.

D. KENNZEICHNUNGEN

Die RWE Rheinbraun AG weist darauf hin, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L 5106 in einem Teil des Plangebietes Böden aufweist, die humoses Bodenmaterial enthalten.

Dieser Teil des Plangebietes wird daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB durch eine Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.
Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastungen des Baugrundes" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

ERLÄUTERUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 der BauNVO)

~~MI Mischgebiet~~
MK Kerngebiet
◆ Unterscheidung der MK-Gebiete

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 der BauNVO)

z.B.: III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
z.B.: 0.7 Grundflächenzahl (GRZ)
z.B.: (4,2) Geschoßflächenzahl (GFZ)
* zulässige Überhöhung der GFZ (siehe textliche Festsetzungen Ziffer 2.1)
max. H maximal zulässige Gebäudehöhe
max. FH maximal zulässige Firsthöhe
max. TH maximal zulässige Traufhöhe
EG Erdgeschoß
OG Obergeschoß

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 der BauNVO)

g geschlossene Bauweise
Baulinie (BL)
Baugrenze

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

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich
V Verkehrsberuhigter Bereich
Straßenbegrenzungslinie

Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche
Böschungsgrün Zweckbestimmung
Ö öffentlich

Planungen Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzung: Bäume
Erhaltung: Bäume

Gestaltung der Baulichen Anlagen
(§ 86 BauO NRW in Verb. mit § 9 (4) BauGB)

z.B. 15°-30° zulässige Dachneigung
FD Flachdach
∧ geneigtes Dach

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
TGa Tiefgaragen
ü. NN über Normal Null
Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen und Gebäudehöhen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
Umgrenzung von Flächen, die humoses Bodenmaterial enthalten. Bei Bebauung der Flächen können besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sein.
Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Planunterlagen

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

Grenzangaben

Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstückgrenze ALT
Flurstückgrenze NEU

weitere Signaturen gemäß DIN 3020 und Katastervorschriften

Kartengrundlage

Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanzV 90 entspricht (Stand April 1999).

Brühl, den 22.10.2002

Dipl.-Ing. Ehrenstein Öff. bestellter Vermessungsingenieur

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden aufgrund des Urheberschutzgesetzes gerichtlich verfolgt.

Träger öffentlicher Belange

Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.08.2001 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Brühl, den 22.10.2002

Der Bürgermeister
In Vertretung
(Muss)
1. Beigeordneter

Erneute Auslegung

Eine erneute Auslegung gem. § 3 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom 05.07.2002 bis 19.07.2002 . Ort und Dauer der Auslegung wurde am 27.06.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den 22.10.2002

Der Bürgermeister
In Vertretung
(Muss)
1. Beigeordneter

Aufstellung

Der Rat der Stadt Brühl hat am 04.02.2002 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Dieser Beschluss wurde am 21.02.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den 22.10.2002

Der Bürgermeister
In Vertretung
(Muss)
1. Beigeordneter

Öffentliche Auslegung

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der textlichen Festsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.03.2002 bis 02.04.2002 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 21.02.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den 22.10.2002

Der Bürgermeister
In Vertretung
(Muss)
1. Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Brühl hat am 23.09.2002 diesen Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Brühl, den 22.10.2002

Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBL. I S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBL. I S. 3762) mit Wirkung vom 01.01.2002

Baunutzungsverordnung I. D. F. vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132)

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBL. I Nr. 3 vom 22.01.1991)

BauO NRW 07.12.1999 (GV. NRW. S. 622)

GO NRW vom 14.07.1994 zuletzt geändert 28.03.2000 (GV. NRW S. 245)

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung erfolgte in der Zeit vom 27.08.2001 bis 10.09.2001 .

Brühl, den 22.10.2002

Der Bürgermeister
In Vertretung
(Muss)
1. Beigeordneter

Änderung / Ergänzung

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

☐X Änderung und Streichung nach der 1. Auslegung

☐ Redaktionelle Änderung im Abgleich mit der Gestaltungssatzung und der 1. Änderung Brühl, 23.01.2013

Bekanntmachung

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am 27.11.2002 erfolgt.

Brühl, den 25.11.2002

Der Bürgermeister

LA CITTÀ STADTPLANUNG
DIPL.-ING. ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
RUTH PAPPRATH - BAURISS UND HEINRICH SCHNEIDER
HAUPTSTRASSE 19 50126 BERGHEIM
TEL.: 02271 / 49 79 17 FAX: 02271 / 49 79 19
La-Citta_Stadtplanung@online.de

16.01.2002 /
28.06.2002 /
07.08.2002

Bebauungsplan 01.06
"Franziskanerhof"

. Ausfertigung

Stadt Brühl
Gemarkung Brühl
Flur 26
Maßstab 1:500