Bebauungsplan 01.16 Teil I

"Bonnstraße 166 - 188"

2. Vereinfachte Änderung

Textliche Festsetzungen, Hinweise

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA

Die ausnahmsweise zulässigen Arten

§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltungen
§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe
§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO innerhalb der Bauflächen für die geplanten Einzel- und Doppelhäuser nicht zulässig.

2. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 14 Abs.1 i.V.m. § 23 Abs. 5 und § 12 BauNVO)

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Im Plangebiet sind Gartengerätehäuser, untergeordnete Schuppen und dgl. nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, wobei Nebenanlagen in einer max. Größe von 6,0 m² pro Wohneinheit vorgegeben werden.
Fahrradabstellanlagen sind von dieser Beschränkung ausgenommen.

Stellplätze, Carports und Garagen (§12 BauNVO)
Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für den ruhenden Verkehr zulässig.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Baugrundstücke für Doppelhäuser sind nur in einer Mindestgröße von 300 m² zulässig.

4. Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (WE)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird für das festgesetzte WA - Allgemeines Wohngebiete auf max. 2 Wohneinheiten - Einliegerwohnungen auf maximal 1 Drittel der Wohnfläche der Hauptwohnung - beschränkt.

B. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

1. Fassaden
Die Außenwandflächen von Hauptgebäuden sind nur in Sichtmauerwerk oder Putzfassade zulässig. Eine Verblendung ist nur mit unglasierten, nicht glänzenden Klinkern zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien zulässig.
Doppelhaushälften sind jeweils in gleicher Ausführung vorzunehmen.

2. Dachgestaltung
2.1 Dachform
Im Plangebiet sind nur ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35° - 40° zulässig.

2.2 Dacheindeckung - Material
Gründächer (bepflanzte Dächer) sind zulässig.

2.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Durch die einschränkenden Vorschriften bezüglich der Gesamtlänge der Aufbauten und Einschnitte sowie die Beschränkung der Breite der Zwerchhäuser von maximal 1/3 der Traufläge soll erreicht werden, dass auch nach Ausbildung von Dachgauben bzw. Dacheinschnitten die festgesetzte Geschosszahl am Gebäude ablesbar bleibt und zumindest eine teilweise gliedernde Funktion gewahrt ist. Um dieses Ziel zu erreichen wurde des weiteren ein Mindestabstand der Aufbauten / Einschnitte zu den Giebelwänden festgesetzt sowie die Vorschrift aufgenommen, dass Dachaufbauten grundsätzlich nur in horizontaler Ebene, d.h. nicht übereinander, zulässig sind.

3. Gebäudehöhen
Für das Änderungsgebiet wird eine maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 12,00 m, bezogen auf die Oberkante-Fertigfußboden des Erdgeschosses, festgesetzt.

4. Grundstückseinfriedungen
Hausgärten: Einfriedungen entlang der seitlichen und rückwärtigen Grenzen privater Gärten sind aus einer Kombination von Hecken und Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
Vorgärten: Als Einfriedung entlang der seitlichen und vorderen Grundstücksgrenze sind Hecken bis 1,0 Meter Höhe erlaubt.

5. Vorgärten
Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und bis auf die erforderlichen Zugangswege unversiegelt zu belassen.

C. KENNZEICHNUNG

Der geologische Dienst NRW macht darauf aufmerksam, dass wegen der Sümpfungsmaßnahmen und der druckempfindlichen lößbürtigen Deckschichten ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen sind, deshalb können ggf. besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich baulicher Anlagen erforderlich werden.

D. HINWEISE

1. Archäologische Bodenfunde
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Kampfmittelfunde
Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass das Plangebiet in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet liegt. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Termin- absprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten.
Sollten innerhalb des Plangebietes Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

3. Schutz des Bodens
Der humose belebte Oberboden ist von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung ohne Verdichtungen zu lagern und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke).
Zur Minimierung der Versiegelung beim Bau von Erschließungswegen sind versickerungsfähige Materialien zu verwenden (z.B. Rasengittersteine, Ökopflaster).
Falls bei den Aushubarbeiten belastete Bodenmassen festgestellt werden, so ist das Amt für Wasser-, Abfallwirtschaft und Bodenschutz umgehend zu benachrichtigen, um das weitere Vorgehen abzustimmen.
Der Rhein-Erft-Kreis weist darauf hin, dass für einen vorgesehenen Einbau von Recyclingstoffen eine Genehmigung erforderlich und diese rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Bodenschutzbehörde zu beantragen ist.

4. Vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Einbruch
Die Kreispolizeibehörde weist auf das Beratungsangebot zu kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Bauobjekten mit einbruchhemmenden Sicherungseinrichtungen hin.

5. Erdbebenzone
Das gesamte Gebiet der Stadt Brühl befindet sich in Erdbebenzone 2. Die bautechnischen Anforderungen der DIN 4149 sind zu beachten.

6. Artenschutz
Erforderliche Holzfällungen und das Abtragen des Oberbodens sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln, d.h. nicht im Zeitraum März bis September durchzuführen.
Sollte eine Flächeninanspruchnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten stattfinden, sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen (etwa durch Verminderung der Attraktivität von Flächen) oder es ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.
Die baubedingten Flächeninanspruchnahme ist so zu begrenzen, dass ein zusätzlicher Flächenverbrauch, der über das eigentliche Plangebiet bzw. die vorgesehenen Baufelder hinausgeht, vermieden wird.
Für das bestehende Wohnhaus Bonnstraße 182 ist im Artenkataster der Stadt Brühl (Stand 2011) ein Mehlschwalbennest eingetragen. Mehlschwalben sind als planungsrelevante Arten eingestuft und fallen als „besonders geschützte Art" unter die Zugriffsverbote des § 44 ff des Bundesnaturschutzgesetzes. Zu beachten sind hier die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG, wonach es nicht zu einer Tötung oder Verletzung von Individuen, zu erheblichen Störungen oder einer Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen darf. Zugriffsverbote werden nach § 44 Abs. 1 Abs. 5 BNatSchG eingeschränkt, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Der Erhaltungszustand der Art wird in NRW als günstig beurteilt (LANUV 2010: Ampelbewertung planungsrelevanter Arten in NRW).
Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu verhindern, können geeignete Maßnahme zur Vermeidung und Minderung getroffen werden. Eine Vorbelastung des Gebietes ist durch die derzeitige benachbarte Bautätigkeit gegeben.
Im vorliegenden Fall sind folgende Maßnahmen geeignet, die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern und zu mindern:

- Abriß von betroffenen Gebäuden mit vorhandenem Mehlschwalbennest nur außerhalb der Brutzeit (März bis September).
- Um die Fortpflanzungsmöglichkeit der Population dauerhaft sicherzustellen, ist an jedem Neubau im Plangebiet mindestens eine künstliche Nisthilfe für Mehlschwalben anzubringen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist der Bebauungsplan somit zulässig.
Die baubedingten Licht- und Lärmemissionen sind auf das Notwendigste zu beschränken.

E. GUTACHTEN

Folgende Gutachten sind Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens und sind beim Fachbereich Planen und Bauen der StadtBrühl einsehbar:
- Umweltbericht und Landschaftspflegerischer Begleitplan (SCHWARZE & PARTNER, 2011)
- Schalltechnische Untersuchung (ACCON Februar 2011)
- Artenschutzprüfung, Kölner Büro für Faunistik, Köln, Januar / Februar 2011

Legende

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

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

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

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

0 — offene Bauweise
E — nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Kennzeichnung von Lärmpegelbereichen
(siehe textliche Festsetzungen Ziffer 6)

Lärmpegelbereich III

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 der BauNVO)

Ga — Garagen
Car — Carports

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

Sonstige Planzeichen

max. H — maximal zulässige Gebäudehöhe
Firstrichtung
DN — Dachneigung
SD — Satteldach

Planunterlagen

Wohngebäude mit / ohne Hausnummern
Wirtschafts-, Industrie- und Nebengebäude
Durchfahrt / Arkade
Mauer
111,11 — Höhenlage
III — Geschosszahl
A — Ausgebautes Dachgeschoss
F — Flachdach
Bordstein
Straßensinkkasten

Grenzangaben

Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstückgrenze ALT
Flurstückgrenze NEU

weitere Signaturen gemäß DIN 3020 und Katastervorschriften

Sonstige Planzeichen

Bäume (geplant)
Stellplätze (geplant)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBL. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.05.2011.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878).

Kartengrundlage

Die Planunterlage der 2. Vereinfachten Änderung ist dem Bebauungsplan 01.16 Teil I entnommen und entspricht auch inhaltlich der Planunterlage des Bebauungsplanes 01.16 Teil I, Stand 2010, aktuallisiert durch ALKIS UTM 2014.

Die planungsrelevanten Bestandteile wurden nicht verändert.

Brühl, den 02.02.2015

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 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Brühl, den
Der Bürgermeister
In Vertretung

Gerd Schiffer
Beigeordneter

Erneute Auslegung

Eine erneute Auslegung gem. § 3 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

Gerd Schiffer
Beigeordneter

Aufstellung

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Brühl hat am 19.02.2015 gem. § 2 Abs. 1 i.V. mit § 13 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Brühl, den 09.03.2015
Der Bürgermeister
In Vertretung

Gerd Schiffer
Beigeordneter

Öffentliche Auslegung

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich textlichen Festsetzungen und Begründung wurde gem. § 13 Abs. 2 (2) der betroffenen Öffentlichkeit (eingeschränkte Beteiligung) zur Stellungnahme in der Zeit vom 20.02.2015 bis einschließlich 06.03.2015 vorgelegt. Auf eine Stellungnahme der Träger der öffentlichen Belange wurde verzichtet.

Brühl, den 09.03.2015
Der Bürgermeister
In Vertretung

Gerd Schiffer
Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Brühl hat am 27.04.2015 diesen Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Brühl, den 24.04.2015
Der Bürgermeister

Dieter Freytag

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 BauGB und die Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich .

Brühl, den
Der Bürgermeister
In Vertretung

Gerd Schiffer
Beigeordneter

Änderung / Ergänzung

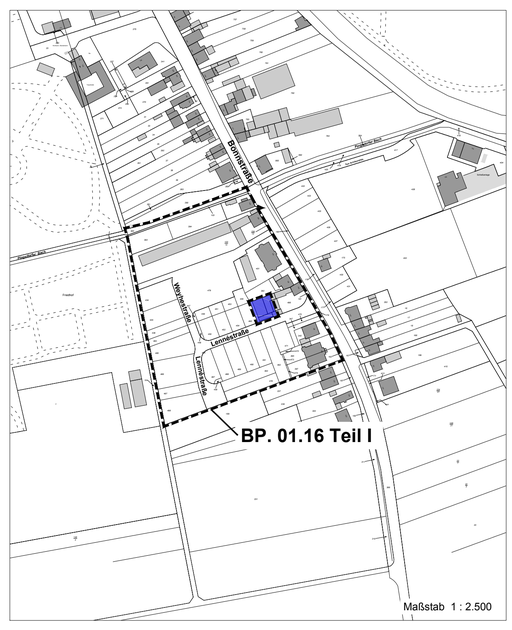
Nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB.

Bekanntmachung

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am 30.04.2015 erfolgt.

Brühl, den 04.05.2015
Der Bürgermeister

Dieter Freytag



Bebauungsplan 01.16 Teil I

"Bonnstraße 166 - 188"

2. Vereinfachte Änderung

Stadt Brühl

Gemarkung	Badorf
Flur	2
Maßstab	1:500