

# STADT BRÜHL

BEBAUUNGSPLAN NR. 01.16 TEIL I "BONNSTRASSE 166 - 188"

2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

## BEGRÜNDUNG

### Hinweis:

Die fettgedruckten und kursiven Textpassagen kennzeichnen die Änderungen / Ergänzungen für die 2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes 01.16 Teil I. "Bonnstraße 166 - 188", die im Zuge des Änderungsverfahrens erforderlich werden.

# INHALTSÜBERSICHT

	Seite
<b>1. Vorgaben</b>	
1.1 Verfahren	1
<b>1.2 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich</b>	1
1.3 Derzeitiges Planungsrecht	1
1.3.1 Landes- und Regionalplanung	1
1.3.2 Landschaftsplan	1
<b>1.3.3 Flächennutzungsplan</b>	2
<b>1.3.4 Bebauungsplan / Planungsrecht</b>	2
1.4 FFH- und Vogelschutzgebiete	2
1.5 Bestehende Nutzungen / Topographie	2
1.6 Grundwasser	2
1.7 Erdbebenzone	2
1.8 Altlasten	3
1.9 Erholung und Freiraum	3
2. Ziel und Zweck der Planung	3
<b>3. Begründung der Planinhalte</b>	3
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	3
<b>3.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen</b>	4
3.3 Nebenanlagen	4
3.4 Verkehr	5
3.4.1 Übergeordnete Anbindung	5
3.4.2 Erschließung der geplanten Bebauung / Flächen für den ruhenden Verkehr	5
3.4.3 ÖPNV	5
3.5 Energie / Ver- und Entsorgung	5
3.5.1 Wasser / Strom / Telefonanlagen	5
3.5.2 Schmutz- und Niederschlagswasser	6
3.6 Landschaftspflegerische Maßnahmen / ökologische Bilanzierung	6
3.7 Schallschutztechnische Anforderungen	6
3.8 Artenschutzrechtliche Vorprüfung	7
3.9 Verwirklichung des Bebauungsplanes, Kosten	8
<b>4. Bauordnungsrechtliche Vorschriften</b>	8

## 1. VORGABEN

### 1.1 Verfahren

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Brühl hat in seiner Sitzung vom 26.01.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.16 „Bonnstraße / Südfriedhof / Schulzentrum / Linie 18“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Die Überplanung des Geltungsbereichs soll in mehreren Planungsschritten erfolgen. Als 1. Teilbereich soll für die im Norden befindlichen Flächen der Grundstücke Bonnstraße 166 - 188 Planungsrecht geschaffen werden. Der Bebauungsplan 01.16 Teil I "Bonnstraße 166 - 188" wurde am 18.10.2012 rechtskräftig.

**Die 2. Änderung wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Gem. Abs. 2 Satz 2 wird der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben. Eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist nach der Stellungnahme aus dem Bebauungsplanverfahren zum BP 01.16 Teil I "Bonnstraße 166 - 188" nicht erforderlich, da eine einzelne weitere Baumöglichkeit in einem Bereich eröffnet wird, der heute schon durch Nebenanlagen geprägt ist.**

### 1.2 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

**Der Geltungsbereich der 2. Vereinfachten Änderung liegt in der Gemarkung Badorf, Flur 2.**

**Der Geltungsbereich betrifft den westlichen Teil des Flurstücks 496 mit einer Größe von 307 m<sup>2</sup> bei einer westliche Ausdehnung von 17,00 m und kann auch aus dem Übersichtsplan (des Bebauungsplanes) entnommen werden.**

### 1.3 Derzeitiges Planungsrecht

#### 1.3.1 Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Teilabschnitt Region Köln - ist das Plangebiet als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich dargestellt.

#### 1.3.2 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht im Bereich des Landschaftsplanes Nr. 8 des Rhein-Erft-Kreises. In den Landschaftsplan einbezogen sind jedoch der unmittelbar westlich angrenzende Südfriedhof sowie das überwiegend landwirtschaftlich genutzte Areal südlich des Bebauungsplansgebietes. Für diese Bereiche gilt das Entwicklungsziel „Erhaltung naturnaher Lebensräume und natürlicher Landschaftselemente oder ihrer Reststrukturen sowie Wiederherstellung einer mit naturnahen Lebensräumen und natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft im Bereich von Bächen, Teichen und sonstigen Gewässern sowie im kleinstrukturierten und vielfältigen landschaftlichen Freiraum.“

Weiterhin ist der nördlich des Plangebietes verlaufende Pingsdorfer Bach als Geschützter Landschaftsbestandteil 2.4-43 ausgewiesen. Der Bach wird geschützt zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere durch den Erhalt und Schutz dieses ökologisch wertvollen Lebensraumes für bestimmte Tier- und Pflanzenarten und durch den Erhalt als Trittsteinbiotop. Dem Bach kommt weiterhin eine Bedeutung zur Belebung, Gliederung und Pflege des Ortsbildes bei.

### 1.3.3 Flächennutzungsplan

**Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01.16 Teil I "Bonnstraße 166-188", 2. Vereinfachte Änderung stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Brühl Wohnbaufläche (W) dar.**

**Die Bebauungsplanänderung ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.**

### 1.3.4 Bebauungsplan / Planungsrecht

**Die 2. vereinfachte Änderung liegt im Geltungsbereich des seit dem 18.10.2012 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 01.16 Teil I "Bonnstraße 166-188". Dieser setzt für das Flurstück 496 ein Baufenster mit einer zwingend 2-geschossige Zeileneckhausbebauung mit offener Bauweise an der Bonnstraße fest.**

### 1.4 FFH- und Vogelschutzgebiete:

In einer Entfernung von rd. 3 Kilometern westlich des Plangebietes liegt das FFH-Schutzgebiet „Heider Bergsee und Schluchtsee in der Ville-Seenkette“ (DE-5107-304). Aufgrund der räumlichen Entfernung zum Plangebiet und der Art des Vorhabens sind Auswirkungen des Bebauungsplans auf dieses Schutzgebiet auszuschließen.

### 1.5 Bestehende Nutzungen / Topographie

**Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teil I "Bonnstraße 166 - 188" 2. vereinfachte Änderung ist zurzeit noch mit einem Wirtschaftsgebäude und versiegelter Fläche des Grundstücks Bonnstraße 182 (ehemaliger Bauernhof) überbaut. Das geplante Baufenster liegt an der noch nicht fertig ausgebauten Lennéstraße, die zurzeit vor dem Geltungsbereich eine Höhendifferenz im Westen, 0,8 m höher, aufweist. Die zu bebauende Fläche im Geltungsbereich liegt auf gleichem Niveau. Zur Lennéstraße hin liegt die zu bebauende Fläche im Westen ca. 1,0 m und im Osten ca 0,2 m unterhalb der noch nicht fertig ausgebauten Lennéstraße.**

### 1.6 Grundwasser

Nach Angaben des Erftverbandes liegen die höchstgemessenen Grundwasserstände im Bereich des Plangebietes bei max. ca. 48 m NHN. Die Beeinflussung durch den Bergbau beträgt ca. 1-2 m und die Flurabstände liegen daher zwischen 17 und 21 m. Der derzeitige Grundwasserstand beträgt 45 m NHN.

### 1.7 Erdbebenzone

Die Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Nordrhein-Westfalen bezieht sich auf die DIN 4149-2005-04 ‚Bauten in deutschen Erdbebengebieten‘. Danach liegt das Plangebiet in der Erdbebenzone 2, Untergrundklasse T.

## 1.8 Altlasten

Angaben bzw. Hinweise zu Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen liegen für das Plangebiet nicht vor.

## 1.9 Erholung und Freiraum

Nordöstlich des Plangebietes grenzt das Parkgelände des Schlosses Augustusburg, mit autofreien Wegen zum Schloss und zum Stadtzentrum sowie zum Jagdschloss Falkenlust, an.

Westlich des Plangebietes befindet sich das Waldgebiet 'Kottenforst–Ville' mit Rad- und Wanderwegen und einem vielfältigen Freizeitangebot auf dem Heider Bergsee und dem Bleibtreu-See. Ausläufer des Naturparks reichen bis etwa 1.400 m (Luftlinie) an das Plangebiet heran, so dass der Standort für Erholungssuchende, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad die Umgebung erkunden wollen, gute Voraussetzungen bietet.

## 2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

***Mit der Aufstellung der 2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes 01.16 Teil I "Bonnstraße 166 - 188" soll für den hinteren Teil des Grundstückes Bonnstraße 182 an der Lennéstraße ein weiteres Baufenster geschaffen werden. Sich orientierend an den Festsetzungen des Bebauungsplanes 01.16 soll ein Einzelhaus errichtet werden können. Die Erschließung ist durch die Lennéstraße gesichert auf welche auch die Zufahrt zum Baufenster erfolgt.***

## 3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

***Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes 06.16 Teil I wird auch für die zweite vereinfachte Änderung als Art der Nutzung WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.***

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass innerhalb der Baufläche für das geplante Einzelhaus die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.

***Zielsetzung der Planung ist die Ergänzung der städtebaulichen Strukturen innerhalb des Plangebietes.***

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Vollgeschosse bestimmt.

Entsprechend der Ausweisung des Bebauungsplanes 01.16 Teil I "Bonnstraße 166-188" setzt die zweite vereinfachte Änderung die Baufläche in maximal zweigeschossige Bauweise fest.

Als weiteren Maßbestimmungsfaktor setzt der Bebauungsplan maximal zulässige Gebäudehöhen fest.

Hiermit sollen städtebauliche Fehlentwicklungen in der Höhe vermieden werden.

Mit der Umfahrung der Baugrenze und der Beschränkung in der Gebäudehöhe ist zudem die maximal zulässige Gebädekubatur definiert. Die Festsetzung einer bestimmten Gebäudehöhe soll des Weiteren dazu beitragen dem Bürger eine bessere Einschätzung der künftigen Gebäudehöhe zur umgebenden Bebauung zu ermöglichen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 begrenzt. Für das geplante Einzelhaus setzt der Bebauungsplan zudem fest, dass die Grundstücksgröße mindestens 300 m<sup>2</sup> betragen muss.

Hiermit soll neben der verdichteten Bebauung entlang der Bonnstraße innerhalb der Teilflächen für die Einfamilienwohnhäuser ein entsprechendes Freiraumangebot gesichert werden.

Auf Grund der festgesetzten Mindestgröße der Grundstücke ist die in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführte Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 für **das geplante Einzelhaus** ausreichend.

Die Stellung **des Gebäudes** ist nach **Süden** ausgerichtet worden. Hiermit soll den künftigen Bauherrn die Möglichkeit eingeräumt werden, einen Teil der erforderlichen Energie für die Heizung und die Warmwasserversorgung durch die Nutzung der Sonnenenergie z.B. über die Installation von Photovoltaikanlagen gewinnen zu können. Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan die Nutzung regenerativer Energieformen grundsätzlich zulässt. In der Begründung wird unter der Ziffer 3.6.1 dargelegt, dass die Vorgaben des ‚Erneuerbare-Energien-Gesetzes‘ (EEG) und der ‚Energieeinsparverordnung‘ (EnEV) im Rahmen der späteren Baugenehmigungsverfahren einzuhalten sind.

### 3.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Die geplante Bebauung ist gemäß der Ursprungsplanung in der offenen Bauweise (o) vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt entsprechend der beabsichtigten Baustruktur für die Bestandsbebauung an der Bonnstraße als auch für die Einfamilienhäuser offene Bauweise fest.

Für die Bestandsbebauung wird auf eine weitere Spezifizierung der Hausform verzichtet, da aus städtebaulicher Sicht keine Notwendigkeit gesehen wird, die Nutzungsformen weiter einzuschränken.

Auf den Flächen zwischen der Bestandsbebauung und der Planstraße B werden im Bebauungsplan 01.16 Teil I "Bonnstraße 166-188" ausschließlich Doppelhäuser festgesetzt. **Hiervon weicht die 2. Änderung für das Flurstück 496 insoweit ab, dass ein Einzelhaus im westlichen Teil des Flurstücks 496, also im Plangebiet der zweiten vereinfachten Änderung, ausgewiesen wird. Als Dachform ist ein Satteldach zulässig.** Hier wird die zulässige zweite Wohneinheit (Einliegerwohnung) auf max. 1 Drittel der Wohnfläche der Hauptwohnung beschränkt.

### 3.3 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO

Im gesamten Plangebiet, mit Ausnahme der vorhandenen Bebauung an der Bonnstraße, sind untergeordnete Schuppen und dgl. nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, wobei Nebenanlagen in einer max.Größe von 6,0 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit vorgegeben wird, um einer Verunstaltung des Quartiers entgegenzuwirken und um nicht wohngebietstypische Nutzungen zu verhindern.

Zur Förderung des Radverkehrs sind Abstellanlagen für Fahrräder von diesen Beschränkungen ausgenommen.

Die konkreten Standorte für Nebenanlagen die der Versorgung dienen sind noch nicht bekannt, sodass in den textlichen Festsetzungen eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, aufgenommen worden ist, ohne dafür im Bebauungsplan gesonderte Flächen festzusetzen.

### 3.4 Verkehr

#### 3.4.1 Übergeordnete Anbindung

Für den Individualverkehr bestehen gute Anbindungen über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bonnstraße (K 1) in Richtung Bornheim und Bonn sowie zur Innenstadt. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle an die A 553 befindet sich in ca. 2,5 Kilometer Entfernung südwestlich des Plangebietes.

#### 3.4.2 Erschließung der geplanten Bebauung

##### **Die Erschließung erfolgt über die Lennéstraße.**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Carport und Garage sind so angeordnet, dass zwischen der Garage und der vorgelagerten Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,0 m verbleibt, sodass die Möglichkeit besteht, vor dem Carport / der Garage noch ein weiteres Fahrzeug abstellen zu können.

#### 3.4.3 ÖPNV

Der nächste Haltepunkt der Stadtbuslinie 706 (Bonnstraße - Süd) befindet sich unmittelbar östlich des Plangebietes an der Bonnstraße. Die Linie 706 verbindet die Innenstadt mit dem Stadtteil Eckdorf und dem Phantasialand.

Der Bahnhof Brühl der Deutschen Bahn AG liegt in einer Entfernung von ca. 1.500 m nordöstlich des Plangebietes. Der Bahnhof wird von den Regionalbahnen 5, 26 und 48 angefahren, die zwischen den Städten Köln, Bonn und Koblenz pendeln. Darüber hinaus bestehen für die künftigen Bewohner des Plangebietes über die Haltestellen Brühl - Süd (Entfernung ca. 800 m) und Brühl-Badorf (Entfernung ca. 900 m) der Stadtbahn-Linie 18 gute Verbindungen nach Köln und die Bonner Innenstadt.

### 3.5 Energie / Ver- und Entsorgung

#### 3.5.1 Wasser / Strom / Telefonanlagen

Die Ver- und Entsorgung des Neubaubereiches, u. a. mit Elektrizität, Gas und Trinkwasser sowie die Abwasserbeseitigung kann grundsätzlich über die vorhandenen Netze sichergestellt werden.

Die Vorgaben des ‚Erneuerbare-Energien-Gesetzes‘ (EEG) und der ‚Energieeinsparverordnung‘ (EnEV) sind im Rahmen der späteren Baugenehmigungsverfahren einzuhalten.

### 3.5.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

***Das Schmutzwasser der geplanten Bebauung soll in den vorhandenen Schmutzwasserkanal der Lennestraße eingeleitet werden.***

Die Anforderungen des § 51a LWG wonach Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.96 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten sind, treffen für das Plangebiet nicht zu, da in der Lennestraße ein Regenwasserkanal vorhanden ist, in den eingeleitet werden kann.

### 3.6 Landschaftspflegerische Maßnahmen / Ökologische Bilanzierung

***Das Änderungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Eingriffsregelung durchgeführt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.***

***Die zusätzliche Baufläche überplant eine Fläche, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist. Zur Zeit ist die Fläche durch ein Nebengebäude bzw. eine Asphaltdecke versiegelt.***

### 3.7 Schallschutztechnische Anforderungen

Als Grundlage für die Abwägung der schalltechnischen Belange ist eine schalltechnische Untersuchung (ACCON 14.02.2011) durchgeführt worden.

Neben den Geräuschimmissionen aus dem Straßenverkehr (Bonnstraße) sowie einer nahgelegenen Schießanlage und von dem Betriebshof des Friedhofes sind auch die Auswirkungen der Geräuschimmissionen einer Tanzsporthalle sowie die geplante Erweiterung einer Beachvolleyballanlage auf das geplante Wohngebiet untersucht worden.

Gemäß den Berechnungsergebnissen für die Straßenverkehrslärmimmissionen sind im Bereich des noch zu bebauenden Gebietes des Teilbereiches 1 keine besonderen Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu stellen, da in weiten Bereichen lediglich die Anforderungen des Lärmpegelbereiches 1 zu erfüllen sind.

Der Schießstand befindet sich östlich der Bonnstraße in einem Abstand von ca. 150 m zum Plangebiet. Die Geräuschemissionen des Schießstandes wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 01.12 „Sportplatz Bonnstraße“ untersucht. Die Immissionsrichtwerte wurden für das Plangebiet in allen Beurteilungszeiträumen eingehalten bzw. um bis zu 4 dB(A) unterschritten. Für das weiter entfernt liegende Plangebiet BP 01.16 kann damit festgestellt werden, dass durch die Schießanlage keine Richtwertüberschreitungen auftreten können.

Westlich des Plangebietes befindet sich an der südlichen Grenze des Friedhofes eine Fläche, die als Abstellfläche für Fahrzeuge sowie als Lager- und Umschlagfläche genutzt wird. Im Wesentlichen treten auf dieser Fläche Fahrten von Fahrzeugen sowie der Umschlag von Bodenaushub bzw. Materialien zum Wegebau mittels Kleinbagger auf. Nach Angaben der Friedhofsverwaltung wird je nach Anfall an Schnittgut ein mobiler Häcksler auf dem Gelände eingesetzt.

Der Maximalbetrieb ohne Häcksler Einsatz auf dem Betriebshof des Friedhofes führt zu keinen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für die geplanten WA-Gebiete. Der Einsatz des Häckslers führt jedoch zur Überschreitung des Richtwertes.

In Abstimmung mit den Stadtwerken Brühl wurden verschiedene Aufstellorte für den Häcksler überprüft und die jeweilige Verträglichkeit zu dem geplanten Wohngebiet berechnet.

Als Ergebnis der durchgeführten Berechnungen konnte festgestellt werden, dass bei einer Verschiebung des derzeitigen Standortes in südlicher Richtung und einer Lärmschutzwand von 4 m Höhe und 12 m Länge die Richtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet im 1. und 2. Obergeschoß bei einer Nutzungsdauer von 5 Std./Tag eingehalten werden (s. hierzu die Lärmschutztechnische Stellungnahme der ACCON vom 17.01.2012).

Da sich der Standort außerhalb des Plangebietes befindet, wurde mit den Stadtwerken Brühl vereinbart, Art und Umfang der Abschirmung in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 01.16 Teil I (gesamte Abgrenzung) wird im Süden von der Zufahrtstraße zum Berufskolleg des Erftkreises (Karl-Schiller-Schule) begrenzt. Südlich der Zufahrtstraße befindet sich eine kleine Beachvolleyball-Anlage, im Anschluss an diese Anlage folgt ein Parkplatz mit ca. 180 Stellplätzen sowie ein Wendeschleife mit weiteren Parkplätzen vor der Tanzsporthalle des Brühler Tanzsportclubs.

Durch die Nutzung der Halle des Tanzsportclubs sind sowohl durch den Trainingsbetrieb als auch bei Großveranstaltungen keine Richtwertüberschreitungen zu erwarten.

Der Sportbetrieb auf der Beachvolleyball-Anlage führt sowohl bei normalem Spielbetrieb als auch bei Turnieren über die gesamte Öffnungszeit zu keinen Konflikten innerhalb des Teilbereiches 1 des BP 01.16.

### **3.8 Artenschutzrechtliche Vorprüfung**

***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.***

### 3.9 Verwirklichung des Bebauungsplanes, Kosten

Der Stadt Brühl entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden durch den Investor des Projektes zum Bebauungsplan 01.16 Teil I Bonnstraße "166 -188", gesichert durch den abgeschlossenen Erschließungsvertrag, erstellt.

## 4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

- Materialien

Für Fassaden und Dächer baulicher Anlagen werden in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nur bestimmte Materialien zugelassen. Diese Vorschrift zielt auf einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung ab.

Die zulässigen Materialien sind bereits heute ortstypisch für die bestehende Bebauung im Umfeld des Plangebietes. Die verbleibende Auswahl an Gestaltungsmöglichkeiten ist einerseits so groß, individuellen Ansprüchen zu genügen, jedoch andererseits einen kontinuierlichen Übergang zwischen der vorhandenen und der neuen Bebauung sicherzustellen.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit anderer Materialien bei untergeordneten Bauteilen soll unnötige Härten vermeiden und bei der Detailgestaltung die Verwendung aktueller Konstruktionen und Baustoffe ermöglichen.

- Dachform und Dachneigung

Als Dachform, wie auch im Bebauungsplan 01.16 Teil I festgesetzt, wird ausschließlich das geneigte Dach mit Neigungen von 35° - 40° zugelassen. Mit der Zulässigkeit von geneigten Dächern, die eine Neigung von 35°- 40° aufweisen wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung sowohl einer eingeleiteten Entwicklung entsprochen, als auch ein ortstypisches Gestaltungsmerkmal aufgenommen.

- 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 Trauflänge soll erreicht werden, dass auch nach Ausbildung von Dachgauben bzw. Dacheinschnitten die festgesetzte Geschößzahl 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.

- **Stellung von Gebäuden**

***Für die geplante Einzelhausbebauung (innerhalb der festgesetzten WA – Allgemeines Wohngebiet) wird die Hauptfirstrichtung in Ost-West Richtung zwingend vorgeschrieben.***

Mit dieser Festlegung sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass eine Hälfte des geneigten Daches nach Süden ausgerichtet ist und diese für die Installation von z.B. Fotovoltaikanlagen in Anspruch genommen werden kann.

- **Gebäudehöhen**

**1. Unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Gebäudehöhen ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG).**

**2. Bezugspunkt für die Mindest-Höhenfestsetzung der OKFFB\_EG ist die Höhe der Straßenoberkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche (Oberkante des Bordsteins oder des Gehwegkantsteins) gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschließlich vor und zurückspringender Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes.**

**3. Die maximale OK FFB EG beträgt: Mindest-OK FFB EG + 0,8 m.**

**4. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12,00 m.**

**Die maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise um bis zu 0,50 m durch den besonderen Dachaufbau bei Passivhäusern oder Solarenergieanlagen überschritten werden.**

**Ist die Straße nicht fertig ausgebaut, treten an die Stelle der fertig ausgebauten Straßenhöhen die genehmigten Straßenplanungshöhen.**

- Grundstückseinfriedungen

Mit den einschränkenden Festlegungen bezüglich der Einfriedungen innerhalb der Vorgärten wird das Ziel verfolgt, den Grünanteil im Straßenraum im Verhältnis zu den Verkehrsflächen möglichst groß und durchgängig zu gestalten sowie die Vorgärtenflächen weitestgehend in den Erlebnisbereich des Straßenraumes mit einzubeziehen.

Die Zulässigkeit bestimmter Höhen und Materialien bei den sonstigen Einfriedungen ist in dem Ziel der Planung begründet, auch innerhalb der Hausgärten optisch eine gewisse Durchlässigkeit zu gewährleisten, die damit zu einer positiven Gesamtgestaltung beitragen soll. Die verbleibende Auswahl und die Höhe der zulässigen Einfriedungen sind dennoch ausreichend, die jeweiligen Grundstücke untereinander abzugrenzen.

- Gestaltung der Vorgärten

Die Vorschrift zur Gestaltung der Vorgärten, dass ein bestimmter Anteil der Fläche bepflanzt werden muss, ist begründet in dem gestalterischen Ziel die Vorgartenflächen auch optisch als Garten wirksam werden zu lassen. Mit dieser Vorschrift soll zudem der Anteil der versiegelten Flächen in den Vorgärten soweit wie möglich reduziert werden.

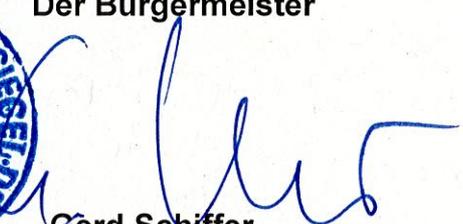
Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 01.16 Teil 1 ,Bonnstraße 166 - 188', 2. Vereinf. Änderung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist, in der Zeit vom 20.02.2015 bis einschließlich 06.03.2015 öffentlich ausgelegen.

Brühl, 04.05.2015

In Vertretung

Der Bürgermeister



  
Gerd Schiffer

Beigeordneter

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 01.16 Teil 1 ,Bonnstraße 166 - 188', 2. Vereinf. Änderung ist am 27.04.2015 vom Rat der Stadt Brühl beschlossen worden.

Brühl, 04.05.2015

Der Bürgermeister



  
Dieter Freytag