

Textliche Festsetzungen, Hinweise

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Überschreitung der Grundflächenzahl (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO)

Die im Bebauungsplan für das Reine Wohngebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf durch Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

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

Die Baugrundstücke für die Einzel- und Doppelhäuser (ED) sind nur in einer Mindestgröße von 300 m² zulässig.

3. Nebenanlagen und KFZ-Stellplätze (§ 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 und § 12 BauNVO)

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten WR - Reinen Wohngebietes sind Gartengerätehäuser, Schuppen und dgl. von mehr als 2,5 m² je abgeschlossener Erdgeschosswohneinheit ausgeschlossen.

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Einzel- und Doppelhäuser (ED) gelten diese Vorschriften nicht. Ebenso sind Fahrradstellanlagen von dieser Beschränkung ausgenommen.

Innerhalb des festgesetzten WR - Reinen Wohngebietes sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, ausnahmsweise zulässig.

Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Offene PKW-Einstellplätze sind grundsätzlich auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die als Tiefgaragen (TGa) festgesetzten Flächen sowie Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den parallel dazu verlaufenden straßenseitigen Baugrenzen.

4. Höhe baulicher Anlagen

4.1 Die Gebäudeoberkanten der zulässigen Bebauung dürfen gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO folgende Höhen über den bezeichneten Bezugspunkten (BZP) nicht überschreiten:

bei 2 Vollgeschossen max. 12,0 m

bei 3 Vollgeschossen max. 14,0 m

Ausgenommen von der Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen sind nur in den mit 3 Vollgeschossen festgesetzten Bereichen bei mit Flachdächern ausgeführten Baukörper technische Anlagen wie z.B. Aufzugschacht, Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln etc., soweit diese um das Maß ihrer Höhe alleinseitig von den Außenkanten der Gebäude zurücktreten.

4.2 Für die geplanten Wohngebäude innerhalb der festgesetzten WR - Reinen Wohngebiete, die auf den Bezugspunkt 2 (BZP 2) bezogen sind, muss die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss zwischen 67,00 m und 67,50 m üNN liegen.

5. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 1a BauGB)

5.1 Schutz des vorhandenen Gehölzbestandes

Alle als zu erhaltend festgesetzten Baum- und Strauchbestände sind einschließlich des Kronenumfanges entsprechend der DIN18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ während der Bauzeit mit einem Bauzaun gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art wie Gehölzrodungen, Verdichtungen oder Überschlüpfungen zu schützen. Falls erforderlich, sind fachgerecht ausgeführte Maßnahmen zum Kronenrückschnitt sowie das Fällen einzelner Bäume zulässig.

5.2 Gestaltung der öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Kinderspielfeld“

Parkanlage
Die innerhalb der Grünfläche vorgesehenen Fußwege sind hinsichtlich ihrer Lage nur hinweislich dargestellt und können in der späteren Ausbauplanung noch verschoben werden. Die Wege sind nur als wasserundurchlässige Decke zulässig.

Kinderspielfeld
Im Bereich des Kinderspielfeldes sind 2 Laubbäume gemäß der Artenliste Nr. 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der nördliche Teil des Spielfeldes sowie der Randbereich entlang der Kleiststraße ist mit einer Blütengehölzhecke gemäß der Artenliste Nr. 3 zu bepflanzen. Auf den restlichen Spielflächen ist ein Spiel- und Sportrasen einzusäen.

5.3 Anpflanzen von Straßenbäumen

Im Randbereich der Planstraße sind 5 Laubbäume gemäß der Artenliste Nr. 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben sind mit immergrünen Bodendeckern *Lonicera nitida „Maigrün“* (6 Stück pro m²) zu bepflanzen.

5.4 Begrünung der oberirdischen Tiefgaragen-Wandflächen

Die Tiefgaragen-Wandflächen, die aus dem Erdreich herausragen, sind mit Rankpflanzen gemäß der Artenliste Nr. 4 zu begrünen.

5.5 Begrünung der Garagendächer, Carports und Tiefgaragen

Dächer von Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Um eine fachgerechte Herstellung zu gewährleisten sind die Richtlinien der FLF (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen, Bonn, 2002) zu beachten. Dächer von Tiefgaragen sind mindestens 30 cm zu überdecken und mit einer geschlossenen Vegetationsdecke zu versehen.

5.6 Artenliste

Nr. 1 - Straßenbäume, Hochstamm 18-20 cm
Ginkgo biloba - Ginkgo

Nr. 2 - Laubbäume 1. Ordnung, Hochstamm 16-18 cm

Standortgerechte und heimische Laubgehölze z.B.
Acer platanoides - Spitzahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Buche

Nr. 3 - Standortgerechte und heimische Sträucher 60-100 cm.
Pflanzenabstand 1,5 x 1,0 m z.B.
Amelanchier ovalis - heimische Felsenbirne
Corylus avellana - Hasel
Ribes alpinum - Alpengoldröschen
Rosa canina - Hundrose
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Cornus sanguinea - Roter Hahnstiegel
Forsythia intermedia - Forsythie

Nr. 4 - Rankpflanzen, Pflanzenabstand 1,0 m
Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein

B. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

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.

2. Dachgestaltung

2.1 Dachform / Dachneigung

Es sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Bei der Festsetzung von III - geschossiger Bebauung sind Flachdächer (FD) mit Neigungen von 0° - 5° und Satteldächer mit Neigungen von 28° - 38° zulässig.

Bei der Festsetzung von II - geschossiger Bebauung sind Flachdächer (FD) mit Neigungen von 0° - 5° und Satteldächer mit Neigungen von 35° - 42° zulässig.

Bei einer Ausführung als Flachdach sind die Dachflächen extensiv zu begrünen.

Bei Doppelhäusern sind die Dachform und Dachneigungen von den unmittelbar angrenzenden Nachbargebäuden zu übernehmen.

Garagen und andere untergeordnete Baukörper sind mit Flachdächern zu versehen.

2.2 Dacheindeckung - Material

Zulässig sind alle Arten der Dacheindeckung. Für untergeordnete Teile des Daches ist eine Eindeckung aus Glas zulässig. Ebenso sind Gründächer (bepflanzte Dächer) insgesamt zulässig. Für harte Bedachungen sind nur unglasierte, nicht glänzende Materialien zulässig.

3. Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen zwischen der straßenseitigen Gebäudefront und der Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgärten) sind nicht zulässig.

Sonstige Einfriedungen sind nur als Hecken oder Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Soweit Einfriedungen auf Tiefgaragen (TGa) errichtet werden, ist das Maß ihres Herausragens aus dem Gelände anzurechnen.

Einfriedungen entlang von Grundstücksgrenzen, die an die öffentliche Grünfläche (Kinderspielfeld, Parkanlage) angrenzen, dürfen nur als Hecke (Hainbuche - Carpinus betulus) mit einem Abstand von 30 cm zur Grundstücksgrenze angelegt werden.

4. Gestaltung der Vorgärten

Die Grundstücksflächen zwischen den festgesetzten Baugrenzen und der öffentlichen Verkehrsfläche sind dauerhaft grünversetzt zu gestalten. Eine vollständige oder teilweise Versiegelung ist - mit Ausnahme der erforderlichen Hauszugänge, der Müllabnahmestelle und der Garageneinfahrt - nicht zulässig.

C. HINWEISE

1. Archäologische Bodenfunde

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

2. Kampfmittelkunde

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Flächen empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseits durchzuführende Arbeit sollte mit Baubeginn durchgeführt werden. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Es wird eine Abstimmung der Vorgehensweise mit dem Ordnungsamt der Stadt Brühl empfohlen.

3. Schutz des Bodens

Der humose beliebte 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, Okaplast).

4. Grundwassermissstände

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Landesgrundwassermissstelle (Messstellennr. 070156116, Rechtsweitz 2563184, Hochwert 5632483). Das für die Landesgrundwassermissstellen zuständige Fachamt ist das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW). Vor Beginn der Baumaßnahme ist mit dem LANUV eine Abstimmung hinsichtlich des weiteren Umgangs mit der Messstelle herbeizuführen.

5. Vorübergehende Maßnahmen zum Schutz vor Einbruch

Die Kripplanzeilenbehörde weist auf das Beratungsangebot zu kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Bauwerken mit einbruchhemmenden Sicherungseinrichtungen hin.

6. Erdbebenzone

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

7. Artenschutz

Erforderliche Hatzungen und das Abtragen des Oberbodens sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln, d.h. nicht im Zeitraum März bis September durchzuführen.

Die baubedingten Flächeninanspruchnahme ist so zu begrenzen, dass ein zusätzlicher Flächenverbrauch, der über das eigentliche Plangebiet bzw. die vorgesehenen Baufelder hinausgeht, vermieden wird.

Die baubedingten Licht- und Lärmemissionen sind auf das Notwendigste zu beschränken.

Bebauungsplan 02.03 "Liblarer Strasse / Heinestrasse"



Erläuterungen

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

1	2	
WR	WR	Reines Wohngebiet (gem. § 3 BauNVO)
WA	WA	Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

1= überbaubare Flächen
2= nicht überbaubare Flächen

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

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
III	Zahl der Vollgeschosse zwingend
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)

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

0	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
E	Nur Einzelhäuser zulässig
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
B	Baulinie
B	Baugrenze

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

	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
V	verkehrsberuhigter Bereich
P	öffentliche Parkfläche
R	Fuß- und Radweg
	Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünfläche
o	öffentlich
P	Parkanlage
S	Spielfeld

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Anpflanzung: ● Bäume

Erhaltung: ● Bäume

Sonstige Festsetzungen

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

Car	Carports
Ga	Garagen
TGa	Tiefgaragen
	Mit Geh- (G) und Fahrrechten (F) zu belastende Flächen
	Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Planzeichen

	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Baumkronen
z.B. *	Beschränkung der Höhe der TGa
max. H	maximale Gebäudehöhe
z.B. BZP 1	Bezugspunkt mit lfd. Nr.
KD	Kanaldeckel
ü. NN	über Normal Null
F	Grundstücksgröße

Planunterlagen	Wohngebäude mit / ohne Hausnummern
	Wirtschafts-, Industrie- und Nebengebäude
	Durchfahrt / Arkade
	Mauer
	Höhenlage
	Geschosszahl
	Ausgebautes Dachgeschoss
	Flachdach
	Bordstein
	Straßensinkkasten
Grenzabgaben	
	Gemarkungsgrenze
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze ALT
	Flurstücksgrenze NEU
	weitere Signaturen gemäß DIN 3020 und Katastervorschriften
Rechtsgrundlage	
	Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
	Planzeichungsverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991).
	Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) 01.03.2000 (GV NRW S. 296), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863) in der zur Zeit geltenden Fassung.
	Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), geändert 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Kartengrundlage	Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlagen den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanZV 90 Stand April 2010 entspricht. Brühl, den 17.07.2011 Hans-Joachim Vermeulen Verwaltungsvorstand
	Nachdruck und Vervielfältigung aller Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden aufgrund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt.
Aufstellung	Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Brühl hat am 09.09.2010 gem. § 2 Abs. 1 i.V. mit § 13a BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 16.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Brühl, den 02.11.2010 Der Bürgermeister In Vertretung Gerd Schiffer Beigeordneter
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 05.07.2010 bis 23.07.2010. Brühl, den 02.11.2010 Der Bürgermeister In Vertretung Gerd Schiffer Beigeordneter

Träger öffentlicher Belange	Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.06.2010 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Brühl, den 02.11.2010 Der Bürgermeister In Vertretung Gerd Schiffer Beigeordneter
Öffentliche Auslegung	Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der textuellen Festsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 i.V. mit 13a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 27.09.2010 bis 26.10.2010 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 16.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Brühl, den 02.11.2010 Der Bürgermeister In Vertretung Gerd Schiffer Beigeordneter
Änderungen / Ergänzungen	Nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB Änderungsbereiche Änderung gem. § 4a Abs. 3 BauGB Änderungsbereiche
Erneute Auslegung	Eine erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom bis Ort und Dauer der Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Brühl, den Der Bürgermeister In Vertretung Gerd Schiffer Beigeordneter
Satzungsbeschluss	Der Rat der Stadt Brühl hat am 13.12.2010 diesen Bebauungsplan einschließlich der textuellen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Brühl, den 17.12.2010 Der Bürgermeister Michael Kreuzberg
Bekanntmachung	Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am 30.12.2010 erfolgt. Brühl, den 17.12.2010 Der Bürgermeister Michael Kreuzberg

