

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. Nrn. 5 und 6 BauNVO)

1.1 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nr. 1 Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr. 2 Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

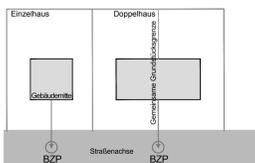
2 Höhe Baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO)

2.1 Für die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird für die Endausbauhöhe eine Mindesthöhe von 60,4 m üNN festgesetzt.

2.2 Die Höhe der OKFF (Oberkante fertiger Fußboden) darf max. 50 cm über der Endausbauhöhe der Straße in deren Achse (Bezugspunkt) liegen.

2.3 Die im Bebauungsplan festgesetzten Wand- und Firsthöhen beziehen sich auf Höhen gemessen ab OKFF.

2.4 Aneinander angebaute Doppelhaushälften haben sich auf einen gemeinsamen Höhenpunkt zu beziehen, der sich aus dem Schnittpunkt der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit der Straßenseite ergibt, bei Einzelhäusern liegt der Bezugspunkt rechtwinklig zur Gebäudemitte.



2.5 Im Bebauungsplan sind die Wand- und Firsthöhen als Maximalhöhen festgesetzt.

3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2, 3 und 5 BauNVO)

3.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Treppenvorbauten, Altane, Balkone und deren Konstruktionssteile bis zu 1,5 m sowie durch Erker bis zu 0,7 m überschritten werden.

3.2 Die festgesetzten Baulinien dürfen durch untergeordnete Hauseingangsbereiche um bis zu 1,0 m unterschritten werden.

3.3 Untergeordnet sind Bauteile oder Hauseingangsbereiche bis zu maximal 1/3 der Länge der jeweiligen Außenwand.

4 Beschränkungen für die Wohnbaugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 6 BauGB)

4.1 Innerhalb der Baugebiete WR1 ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.

4.2 Innerhalb des Baugebietes WR3 ist je Baufenster eine Hausgruppe mit je maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

5 Garagen, überdachte Stellplätze (Carpors) und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen (Ga) und überdachte Stellplätze (CP) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den in der Planzeichnung mit "Ga" bzw. "CP" festgesetzten Flächen zulässig.

6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

6.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO Innerhalb der Reinen Wohngebiete sind außerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) jedoch nur bis zu einer Grundfläche von 6 m² je Grundstück zulässig. In Vorgärten sind solche Nebenanlagen nicht zulässig.

6.2 Die mit // festgesetzten Bereiche sind als Vorgärten festgesetzt.

6.3 Standplätze für Abfallbehälter sind in Vorgärten nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrüntem Einfassungen (Rankhilfen) von drei Seiten optisch abgegrenzt werden.

6.4 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind auch innerhalb der Baugebiete zulässig.

7 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 25a und b BauGB)

7.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische Gehölze (Hecken) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind Pflanzen der nachfolgenden Pflanzliste zu wählen:

Table with 3 columns: Bezeichnung, Qualität, Anzahl. Lists plants like Acer campestre, Carpinus betulus, Fagus sylvatica with their quality and quantity per 100m².

7.2 Die innerhalb der zeichnerisch für Erhaltung festgesetzten Flächen befindlichen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.1 Die in der Planzeichnung mit "GFL" festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit sowie einem Fahrrecht für die betroffenen Anlieger sowie mit einem Leitungsrecht für die Ver- und Entsorgungsträger belegt.

8.2 Die in der Planzeichnung mit "F" festgesetzte Fläche ist mit einem Fahrrecht zugunsten des Garagennutzers der südlich liegenden Garage im WR3 belegt.

8.3 Die in der Planzeichnung mit "G" festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger der angrenzenden Gärten belegt.

B Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1 Dachgestaltung

1.1 Dachgauben sind zulässig soweit die Gaubebreite die Hälfte der traufständigen Fassade nicht überschreitet.

1.2 Eindeckungen von Satteldächern sind nur mit nicht glänzenden Pfannen in schwarzen oder grauen Tönen zulässig.

1.3 Innerhalb der Baugebiete sind ausschließlich Pultdächer mit einer Dachneigung von 6° bis 10° sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig.

1.4 Für Gebäude mit geneigten Dächern gilt: Gebäude, die sich in Baugebieten befinden, in denen Vorgartenbereiche festgesetzt sind, müssen traufständig zur Vorgartenseite ausgerichtet werden. In dem WR 1, in dem kein Vorgartenbereich festgesetzt ist, sind die Gebäude traufständig zur Erschließungseite auszurichten.

1.5 Garagen sind ausschließlich mit Flachdächern auszuführen. Die Garagendächer sind dauerhaft extensiv nach den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. zu begrünen.

2 Einfriedungen in den Wohngebieten

2.1 Die mit // gekennzeichneten Flächen sind als Vorgärten festgesetzt. Diese Vorgärten dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinie sowie zwischen Gärten unterschiedlicher Grundstücke nur mit Hecken in einer Höhe von max. 0,5 m eingefriedet werden. Mauern und Zäune sind in diesen Vorgärten nicht zulässig.

2.2 Einfriedungen im Bereich aneinander grenzender Terrassen benachbarter Grundstücke dürfen als Sichtschutz nur in Form von Mauern (Tiefe ab Gebäudewand bis 4,0 m) ausgebildet werden. Material und Farbgestaltung sind auf das Gebäude abzustimmen.

2.3 Andere als in 2.1 bezeichnete Grundstückseinfriedungen sind als Hecken auszuführen. Zäune zur Grundstückseinfriedung sind nur in Kombination mit Hecken als Maschendraht- oder Stabgitterzäune zulässig. Diese Zäune dürfen bis zu einer Höhe von 1,2 m ausgeführt werden.

2.4 Die in 2.3 bezeichneten Hecken als Grundstückseinfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,8 m erreichen.

3 Gestaltung der Vorgärten

3.1 Vorgärten sind dauerhaft gärtnerisch zu gestalten. Versiegelungen sind nur zugunsten von Hauszugängen, Müllstandorten oder Stellplätzen zulässig.

C Hinweise

1 Kampfmittelfunde Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens bei Erdaushub außergewöhnliche Verfabungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampf- mittelbeseitigungsdienst Rheinland oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefendetektion in Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Außenstelle Köln, empfohlen.

2 Archäologische Bodenfunde Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz DSchG NW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Brühl als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen der Unteren Denkmalschutzbehörde oder des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

3 Artenschutz Die baubedingten Licht- und Lärmemissionen sind auf das Notwendigste zu beschränken. Eine Rodung von Gehölzen ist ausschließlich außerhalb der Brutzeit gemäß § 39 Absatz 5 Satz 2 BNatSchG im Zeitraum Oktober bis einschließlich Februar zulässig. Näheres regelt das Baugenehmigungsverfahren.

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

5 Boden Bodenaushub ist gutachterlich zu begleiten. Auf den Bericht zur Bodenuntersuchung, Dr. Spörer und Dr. Hausmann vom 17.06.2010, wird hingewiesen.

Bebauungsplan 04.04/2

1. Änderung "Rosenhof"



Legende

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) WR 1-3 Reine Wohngebiete (§3 BauNVO)

2. Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO) 0,8 Geschosflächenzahl 0,4 Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) O Offene Bauweise nur Doppelhäuser zulässig D nur Hausgruppen zulässig H nur Hausgruppen zulässig

Baulinie Baugrenze

Table with 2 columns: Baugebiet, Art der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschosflächenzahl, Bauweise, Höhe.

4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 Bau GB) Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich F+R Fuß- und Radweg Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Parkanlage Spielplatz

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

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

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

Ga Garagen CP Carport GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe Textl. Festsetzung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

F Mit Fahrrecht zugunsten des Anliegers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

G Mit Gehrecht zugunsten der Anlieger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z. B. § 1 Abs. 4, 16 Abs. 5 BauNVO)

SD Satteldach (Dachneigung 30° - 40°)

PD Pultdach (Dachneigung 6° - 10°)

WH Wandhöhe (6,5 m über OKFF)

FH Firsthöhe (12,0 m über OKFF)

Vorgarten

Planunterlagen

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

Grenzangaben

- Gemarkungsgrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze ALT Flurstücksgrenze 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 22.07.2011 (BGBl. I S.1509) geändert worden ist. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991) Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.06.2000 zuletzt geändert durch Art. 2 des DL-RL-Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863) in Kraft getreten am 28.12.2009 § 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung v.14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV NRW S. 863) in Kraft getreten 28.12.2009.

Kartengrundlage

Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanV 90 entspricht (Stand 2010). Brühl, den 15.10.2013

Aufstellung

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Brühl hat am 14.08.2007 gem. § 2 Abs. 1 i.V. mit § 13a BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 30.08.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Brühl, den 25.02.2013 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 25.01.2010 bis einschließlich 05.02.2010. Brühl, den 25.02.2013 Der Bürgermeister In Vertretung Gerd Schiffer Beigeordneter

Träger öffentlicher Belange

Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.12.2010 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Brühl, den 25.02.2013 Der Bürgermeister In Vertretung Gerd Schiffer Beigeordneter

Neuaufstellung und Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung hat am 20.11.2012 gem. § 2 Abs. 1 i.V. mit § 13a BauGB die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der textlichen Festsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 i.V. mit § 13a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 21.12.2012 bis einschließlich 25.01.2013 öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Bekanntmachung der Neuaufstellung wurden am 13.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Brühl, den 25.02.2013 Der Bürgermeister In Vertretung Gerd Schiffer Beigeordneter

Bekanntmachung

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am 11.01.2014 erfolgt. Brühl, den 11.01.2014 Der Bürgermeister Dieter Freytag Beigeordneter

Erneute Auslegung

Eine erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom 13.12.2013 einschließlich Ort und Dauer der Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Brühl, den 23.01.2013 Der Bürgermeister In Vertretung Gerd Schiffer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Brühl hat am 12.10.2013 diesen Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Brühl, den 23.01.2013 Der Bürgermeister In Vertretung Dieter Freytag Beigeordneter

Bekanntmachung

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am 11.01.2014 erfolgt. Brühl, den 11.01.2014 Der Bürgermeister Dieter Freytag Beigeordneter



Bebauungsplan 04.04/2

1. Änderung "Rosenhof"

Stadt Brühl Gemarkung Brühl Flur 24 Maßstab 1 : 500