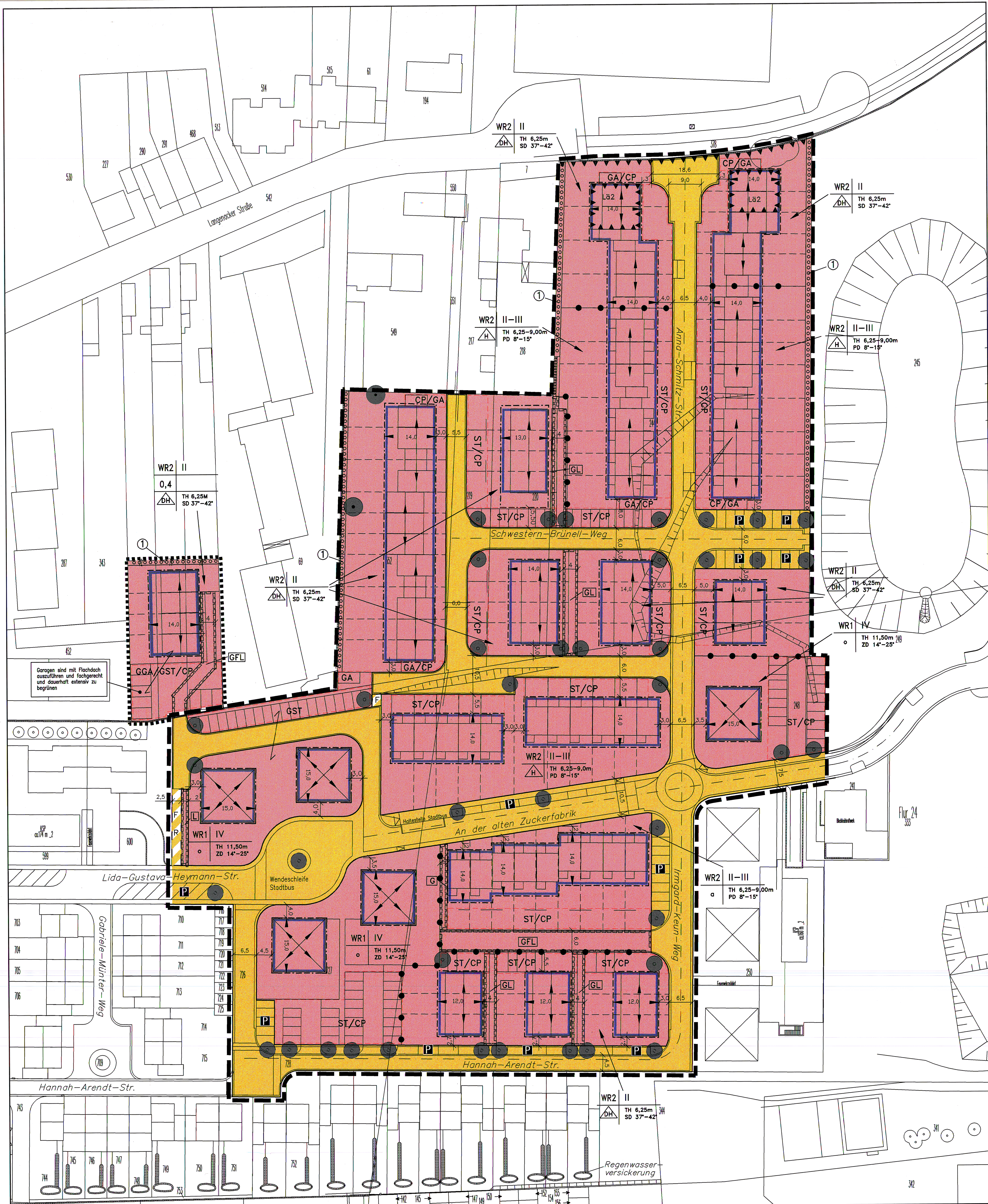




I. Erklärung der Planzeichen

Festsetzungen

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

WR Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO

II-III Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO

O,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO

TH 9,00m Traufhöhe als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO, Bezugspunkt ist die Oberkante Erdschloßfußbodens. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet. (i.V.m. textl. Festsetzungen Nr. 1 und 8)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

o offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

ΔH nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig gem. § 22 (2) BauNVO

H Nur Hausgruppen zulässig gem. § 22 (2) BauNVO

o abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2)

--- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

■ überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

□ Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

ST Stellplätze (i.V.m. textl. Festsetzungen Nr. 3.1, 6.7 und 8.3)

CP Carport (i.V.m. textl. Festsetzungen Nr. 3.1, 6.5 und 8.3)

GA Garagen (i.V.m. textl. Festsetzungen Nr. 3.1 und 8.2)

GGA Gemeinschaftsgaragen (i.V.m. textl. Festsetzungen Nr. 3.2, und 8.2)

GST Gemeinschaftsstellplätze (i.V.m. textl. Festsetzungen Nr. 3.2, 6.7 und 8.3)

Verkehrsflächen, sowie der Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

■ Straßenverkehrsfläche

■ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

— Straßenbegrenzungslinie

F+R Fuß- und Radweg

F Fußweg

P Parkplatz (hinweislich)

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

□ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 6)

● Anpflanzen von Bäumen (geringfügige Verschiebung des Standorts möglich)

● zu erhaltender Einzelbaum

Sonstige Planzeichen

□ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

G Gehrecht zugunsten der Anlieger

F Fahrrecht zugunsten der Anlieger

L Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger

Z Zuordnung zusammengehöriger Flächen: Zuordnung der GGA/GST und CP zu den jeweiligen Wohngebieten

□ Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 5)

▲▲▲▲ zu erhaltende schallschützende Mauer

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

..... Ergänzungsbereich zum vorhabenbezogenem Bebauungsplan gem. § 12 (4) BauGB

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

→ Hauptfirstrichtung

SD Satteldach (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 8.1)

ZD Zeltdach (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 8.1)

PD Pultdach (i.V.m. textl. Festsetz. Nr. 8.1)

32°-37° zulässige Dachneigung (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 8.1)

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

↗ 5,0 Bemaßung von Abständen

→ 10,0 Bemaßung der Bautiefe

— Grenze vorhandener Flurstücke und Flurstücksnummer

● Vorgeschlagnete Stellplatzanordnung und Baumpflanzungen im Straßenraum

II. Textliche Festsetzungen

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

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die zulässige Traufhöhe als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO festgesetzt. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet. Bezugspunkt des Maßes der Traufhöhe ist die Oberkante Erdschloßfußbodens. Die maximale Traufhöhe beträgt bei

- 3 Vollgeschossen: 9,00 m,
- 2 Vollgeschossen: 6,25 m.

2. Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppe errichtet. Abweichend § 22 (2) Satz 2 BauNVO darf dabei die maximale Gebäudelänge 55,0 m betragen.

3.1 Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den besonderen festgesetzten Flächen für Stellplätze (ST), Carports (CP) und Garagen (GA) errichtet werden.

3.2 Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB, §§ 12 und 21 a Abs. 2 BauNVO

Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind die Flächen der außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze und -garagen gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO hinzuzurechnen.

4. Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Sonstige, d.h. nicht von Ziff. 3 erfaßte Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Grundfläche von 7,5 qm zulässig.

5. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzmaßnahmen) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

5.1 Schutzmaßnahmen gegen Freizeitlärm

Die mit **□** gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen liegen im Einwirkungsbereich der nördlich benachbarten Sportanlage. Zum Schutz der Aufenthaltsräume vor Lärmimmissionen ist die Grundgestaltung so vorzunehmen, daß Aufenthaltsräume mit Fensteröffnungen nicht zur Nordseite (Stirnseiten der Gebäude) ausgerichtet werden.

6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

6.1 Gemeinschaftsgrünflächen WR1 - Gebiet

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind wie folgt zu begrünen: je 100 qm der nicht bebauten Grundstücksfläche sind 1 Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm entsprechend der Artenliste Nr. 2 sowie je 5 Sträucher entsprechend der Artenliste Nr. 3 zu pflanzen.

6.2 Fassadenbegrünung WR1 - Gebiet

Die Außenwandflächen sind auf mind. zwei der vier Gebäudesseiten mit Kletterpflanzen entsprechend der Artenliste Nr. 6 zu bepflanzen (je 2,0 m Fassadenfläche/1 Kletterpflanze).

6.3 Freiwachende Hecken WR2 - Gebiet

Auf den mit der Ziffer **①** bezeichneten Flächenstreifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind 1-reihige, freiwachende Hecken der Artenliste Nr. 3 in der Zusammensetzung ca. 10% Bäume und ca. 90% Sträucher zu pflanzen.

6.4 Einfriedung mit geschnittenen Hecken WR2 - Gebiet

Die Einfriedung der an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Hausgärten im Doppel- und Reihenhausbereich hat mit "geschnittenen Hecken" gem. der Artenliste Nr. 5 zu erfolgen.

6.5 Carport Begrünung WR2 - Gebiet

Sofern im WR1- und WR2-Gebiet Carports errichtet werden sind diese mit rankenden Pflanzen der Artenliste Nr. 6 zu begrünen. Die Bepflanzung erfolgt auf mind. einer Seite des Carport an den Stützen.

6.6 Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen ist je 250 qm Straßenverkehrsfläche 1 Laubbaum der Artenliste Nr. 1 mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm in eine mind. 6 qm große offene Baumscheibe zu pflanzen. Die Baumscheibe ist mit standortgerechten Stauden der Artenliste Nr. 7 zu begrünen.

6.7 Begrünung von Stellplätzen

Auf Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen ist je 5 Stellplätze ein Laubbaum der Artenliste Nr. 1 mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm in eine mind. 6 qm große offene Baumscheibe zu pflanzen. Die Baumscheibe ist mit standortgerechten Stauden der Artenliste Nr. 7 zu begrünen.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 (2) BauGB

Die Höhe des fertigen Erdschloßfußbodens darf maximal 0,75 m über der im Mittel gemessenen Höhenlage (Gradient) der zugehörigen Erschließungsstraße liegen.

8. Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

8.1 Dachgestaltung

Symmetrische Dachformen sind nur mit gleichem Neigungswinkel zulässig. Für die Dachdeckung bei Sattel- und Pultdächern sind in Form und Farbe einheitliche Dachziegel und Dachpfannen zulässig. Für die Dachdeckung bei Zeltdächern ist darüber hinaus eine Deckung in Metall (z.B. Zink) zulässig. Die Dächer sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen gruppenweise in Neigungswinkel, Material und Farbe einheitlich zu gestalten. Dachaufbauten und Dachanschlüsse sind nur bis maximal zur Hälfte der Traufhöhe zulässig. Aneinander grenzende Dachguben sind in der Gestaltung aufeinander abzustimmen.

8.2 Fassadengestaltung

Die Fassaden von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten. Garagen und Nebengebäude sind in Material und Farbe den zugehörigen Hauptbaukörpern anzupassen. Zulässig sind glatte und schwach strukturierte Putze in hellen Farbtönen sowie Ziegelmauerwerk (Verblender). Maximal 20% der Fassade dürfen zur Gliederung der Fassade in anderen als den o.g. Materialien ausgeführt werden.

8.3 Befestigte Flächen auf privaten Grundstücken

Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitete Materialien, insbesondere Beton und Asphalt sowie Betonunterbauten sind für die Befestigung von Wegen und offenen Stellplätzen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind die mit einem Geh- und Leitungsrecht festgesetzten privaten Erschließungsflächen.

Artenlisten zu den textlichen Festsetzungen Nr. 6.1-6.7

Artenliste Nr. 1, Bäume (Straßen/Stellplätze)

Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	großer Baum
Carpinus betulus	Hainbuche	mittlerer Baum
Pyramidenhainbuche	Pyramidenhainbuche	mittliger, schmaler Baum
Carpinus colurna	Baumhasel	kleinkröniger Baum
Fraxinus excelsior	Esche	großer Baum
Fraxinus ornus	Blumenesche	kleinkröniger Baum
Platanus acerifolia	Platan	großer Baum
Quercus robur	Stieleiche	großer Baum
Tilia cordata	Linde	großer Baum

Artenliste Nr. 2, Bäume (Gemeinschaftsgrün/Private Grünflächen)

Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm

Acer campestre	Feldahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Carpinus colurna	Baumhasel	
Fraxinus excelsior	Esche	
Sorbus aucuparia	Eberesche	
Prunus avium	Vogelkirsche	
Quercus petraea	Traubeneiche	
Quercus robur	Stieleiche	
Tilia cordata	Linde	

Artenliste Nr. 3, Sträucher (Gemeinschaftsgrün/Private Grünflächen)

Sträucher mit Pflanzqualität zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-150 cm

Cornus sanguinea	Hartriegel	
Cornus mas	Kornelkirsche	
Corylus avellana	Hasel	
Carteagus laevigata	Zweigfelliger Weißdorn	
Carteagus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	
Eunonymus europaeus	Plattenföhle	
Ligustrum vulgare	Liguster	
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	
Prunus spinosa	Schlehe	
Rosa canina	Hundsrose	
Salix caprea	Schilweide	
Salix cinerea	Grauweide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	

Artenliste Nr. 4, Einzelbaum + Baumgruppe/Baumhecke/freiwachende Hecke (Private Grünflächen)

Einzelbaum + Baumgruppe im Freiland: Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm

Baumhecke/freiwachende Hecke: Bäume mit Pflanzqualität Heister, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 200-250 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche

Sträucher mit Pflanzqualität zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-150 cm

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Carteagus laevigata	Zweigfelliger Weißdorn
Carteagus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Eunonymus europaeus	Plattenföhle
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Artenliste Nr. 5, Geschnittene Hecke (Gemeinschaftsgrün/Private Grünflächen/Carport)

Laubholzarten: Carpinus betulus, Carteagus monogyna, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa

Hainbuche, Eingriffeliger Weißdorn, Liguster, Gewöhnliche Heckenkirsche, Schlehe

Artenliste Nr. 6, Kletterpflanzen (Gemeinschaftsgrün/Private Grünflächen/Carport)

Aristolochia macrphylla	Praferwinde	vollsonnig-schattig
Clematis-Sorten	Walrebe	vollsonnig-schattig
Elea	Hopfen	halbschattig-schattig
Hedera helix	Hecken Kirsche	vollsonnig-schattig
Humulus lupulus	Wilder Wein	vollsonnig-schattig
Lonicera-Sorten	Kriecher	vollsonnig-schattig
Parthenocissus t. "Veitchii"	Blauergien	vollsonnig-schattig
Polygonum Auberti		
Wisteria sinensis		

Artenliste Nr. 7, Stauden (Straßen)

Alchemilla mollis	Frauenmantel
Geranium-Sorten	Storchschnabel
Lamium galeobdolon	Goldnessel
Vinca major	Immergrün
Walsteinia geoides	Walsteinie

III. Hinweise

Altablagierungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind Altablagierungen festgestellt worden. Diese stellen kein deutlich erhöhtes Gefährdungspotential sowohl als Nutzungsstandort Wohnen als auch für sonstige Schutzgüter dar. Bei Bodenaushub ist dieser vor der Deposition auf mögliche Schadstoffe zu untersuchen.

Bodendenkmalfolge

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche, d.h. Mauerwerke, Einzelfund, aber auch Veränderungen und Verfallformen in der natürlichen Bodeneigenschaften) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Brühl oder dem Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalfolge, Endenicherstraße 133, 53115 Bonn, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätigkeit in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNG

Der Rat der Stadt Brühl hat am **23.08.1997**, gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. ~~Der Rat der Stadt Brühl hat am 23.08.1997, gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.~~

Brühl, den **24.10.2000**

Bürgermeister: Ratsmitglied:

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Diese Bebauungsplanentwurf, ein- und ausschließlicher textlicher Festsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom **12.09.2000** bis **19.09.2000** öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **09.03.2000** ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den **24.10.2000**

Bürgermeister: Ratsmitglied:

ÄNDERUNG/ERGÄNZUNG

Nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (3) BauGB.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) 24.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.01.1990 (BGBl. I S. 132)

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

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 7.3.1995 (GV NW S. 218) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

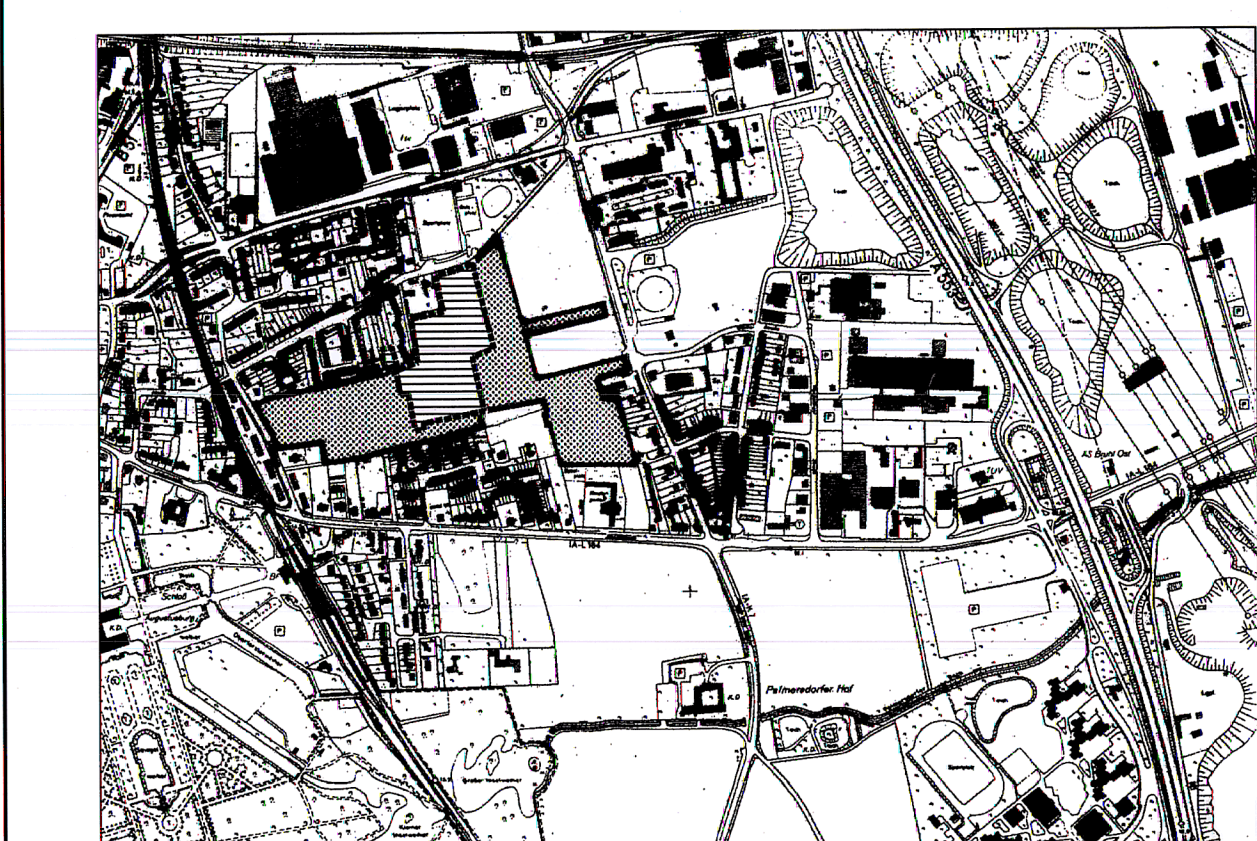
Stadt Brühl

1. AUSFERTIGUNG

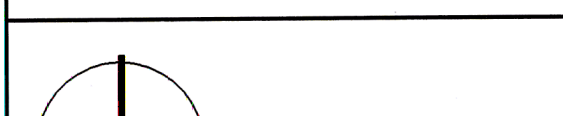
2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 04.06

als vorhabenbezogener Bebauungsplan

Übersichtsplan 1 : 12.500



Änderungsbereich



Maßstab: 1:500 Datum: März 2000

Planquadrat Dortmund Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur Gutenbergstraße 34 · 44139 Dortmund · Tel. 0231/56711-0