

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

## A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**A.1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
A.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 nicht zulässig.

**A.2. Überschreitung der Grundflächenzahl**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO)  
Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl GRZ 0,4 darf durch Tiefgaragen um bis zu insgesamt 0,8 überschritten werden.

**A.3. Zwingender Rücksprung der Baugrenze im obersten Geschoss**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)  
Die im Bebauungsplan innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 festgesetzten obersten Geschosse müssen zwingend gegenüber dem jeweilig darunterliegenden Geschoss allseitig um mindestens 1,0 m zurückspringen.  
Ausgenommen von dieser Regelung ist die oberste Baufläche im Eckbereich der Bergerstraße mit der Weißer Straße (IV\*).

**A.4. Höhe baulicher Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)  
A.4.1 Unterer Bezugspunkt  
Für die im Bebauungsplan festgesetzten WA - Allgemeinen Wohngebiete sind als untere Bezugshöhe für die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen die im Bebauungsplan festgesetzten Bezugspunkte (BZP) 1 - 5 maßgeblich.

**A.4.2 Höhe Fertigfußbodenebene Erdgeschoss „OKFF EG“**  
Der Untere Bezugspunkt entspricht der Fertigfußbodenebene des Erdgeschosses (OKFF EG).  
Abweichend von dieser Höhe darf die Oberkante Fertigfußboden um bis zu 0,5 m über- und unterhalb der Unteren Bezugshöhe gem. A.4.1 liegen.

**A.4.3 Ausnahmen für technische Anlagen**  
Ausnahmsweise können die maximal zulässigen Gebäudehöhen für technische Anlagen, wie z.B. Aufzugsschacht, Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln etc., überschritten werden, soweit diese um das 1,5-fache Maß ihrer Höhe allseitig von den Außenkanten der Gebäude zurücktreten.

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

A.5.1 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO bis zu einer Grundfläche von je 7,5 m<sup>2</sup> zulässig.

A.5.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 sind Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen (TGA) zulässig.

**A.6. Beseitigung des Niederschlagswassers**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
Das Niederschlagswasser ist gemäß den Vorschriften des Landeswassergesetzes § 44 vor Ort zu versickern oder zu verrieseln.

**A.7. Anpflanzung von Straßenbäumen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 sowie Abs. 1a BauGB)

A.7.1 Anpflanzung von straßenbegleitenden Laubbäumen  
Im Bereich der Verkehrsfläche der Weißer Straße sind entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan 7 Straßenbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen.

Innerhalb der Planstraßen sind folgende Baumarten anzupflanzen:  
Carpinus betulus 'Fastigiata'      Hainbuche  
Tilia cordata 'Greenspire'      Winterlinde  
Acer rubrum 'Scanlon'      Rot-Ahorn

Die Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> je Baum mit einem Wurzelraum von 12 m<sup>2</sup> herzustellen, ggf. mit Vergrößerung unter den KFZ-Stellplätzen und dem Gehweg. Eine Befestigung der Baumscheiben ist unzulässig.

Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern / Stauden gem. nachfolgender Pflanzenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

<b>Bodendecker / Stauden:</b>	
Lonicera nitida 'Maigrün'	Heckenkirsche
Lavandula angustifolia	Lavendel
Vinca major	Großes Immergrün

**A.7.2 Begrünung der Tiefgaragen**  
A.7.2.1 Dächer von Tiefgaragen sind mit mindestens 40 cm zu übererden und mit einer geschlossenen Vegetationsdecke zu versehen.

A.7.2.2 Von der Übererdung gem. 7.2.1 kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn die Oberfläche zugunsten von Terrassen oder Platzgestaltungen versiegelt wird. Die Versiegelung der Tiefgaragendecke darf 30% nicht überschreiten.

A.7.2.3 Zudem sind 80 m<sup>2</sup> des Innenbereichs des geplanten „Stadtkarrees“ mit 60 cm Bodensubstrat zu übererden und flächig mit einheimischen Sträuchern zu begrünen. Die Bepflanzung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

A.7.2.4 Bei Hecken, die der Abgrenzung von Gärten dienen, sind folgende einheimische Sträucher zu verwenden:

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Ligustrum vulgare	Liguster

A.7.2.5 Die Deckschicht der Feuerwehrfahrt ist komplett mit Rasengitter zu gestalten und flächig mit Rasen einzusäen.

**A.8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

**A.8.1 Verkehrslärm**  
A.8.1.1 Lärmpegelbereich III  
Außenbauteile: Gemäß DIN 4109 sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit einem er. R<sub>w</sub>, res > 35 dB(A) herzustellen.

**A.8.1.2 Belüftung von Schlafräumen**  
Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Fenstern und Fenstertüren von Schlafräumen ab dem Lärmpegelbereich III schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Alternativ können die Gebäude mit internen Lüftungseinrichtungen (Niedrigenergiehäuser) ausgestattet werden.

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

**B.1. Dächer**  
B.1.1 Dachform / Dachneigung

Für die innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA<sup>3</sup> festgesetzten Einzelhäuser sind nur Satteldächer (SW) mit Dachneigungen von 35° - 45° zulässig.

Für die innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA<sup>2</sup> geplanten Mehrfamilienhäuser sind nur Flachdächer (FD) zulässig.

**B.2. Einfriedungen**  
B.2.1 Vorgarteneinfriedung

Einfriedungen zwischen der straßenseitigen Gebäudefront und der Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgärten) sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

**B.2.2 Hausgarteneinfriedung**  
Hausgärten sind Gärten, die nicht Vorgärten im Sinne der Festsetzung B.2.1 sind.

Hausgarteneinfriedungen zwischen privaten Gärten sind nur als Zaunanlagen und/oder Hecke bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

**B.2.3 Sichtschutz**  
Abweichend von der Vorschrift unter der Ziffer B.2.2 (Hausgarteneinfriedung) ist als Abtrennung zwischen zwei aneinander liegenden privaten Terrassen auch ein Sichtschutz bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von der Gebäudeabschlusswand von max. 3,0 m zulässig.

## C. HINWEISE

**C.1. Archäologische Bodenfunde**  
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02232 / 79-0 oder 79-5110) oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niedeggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Niedeggen, Tel.: 02425 / 9039-0 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**C.2. Kampfmittelzufuhr**  
Dem Kampfmittelbeseitigungsdienst liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeistation unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbearbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

**C.3. Schutz des Bodens / Entsorgung des Bodenmaterials**  
Aufgrund der in Teilbereichen vorliegenden Anschließungsböden sind die Erdbaumaßnahmen mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises im Voraus abzustimmen. Die Erdbaumaßnahmen sind bodenschutzrechtlich zu begleiten. Über die Begleitung ist ein Bericht einschließlich der Ausführung der Entsorgungswege von ausgehobenem Material sowie einschl. Fotodokumentation zu erstellen und der unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises nach Abschluss der Maßnahme zeitnah vorzulegen.

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

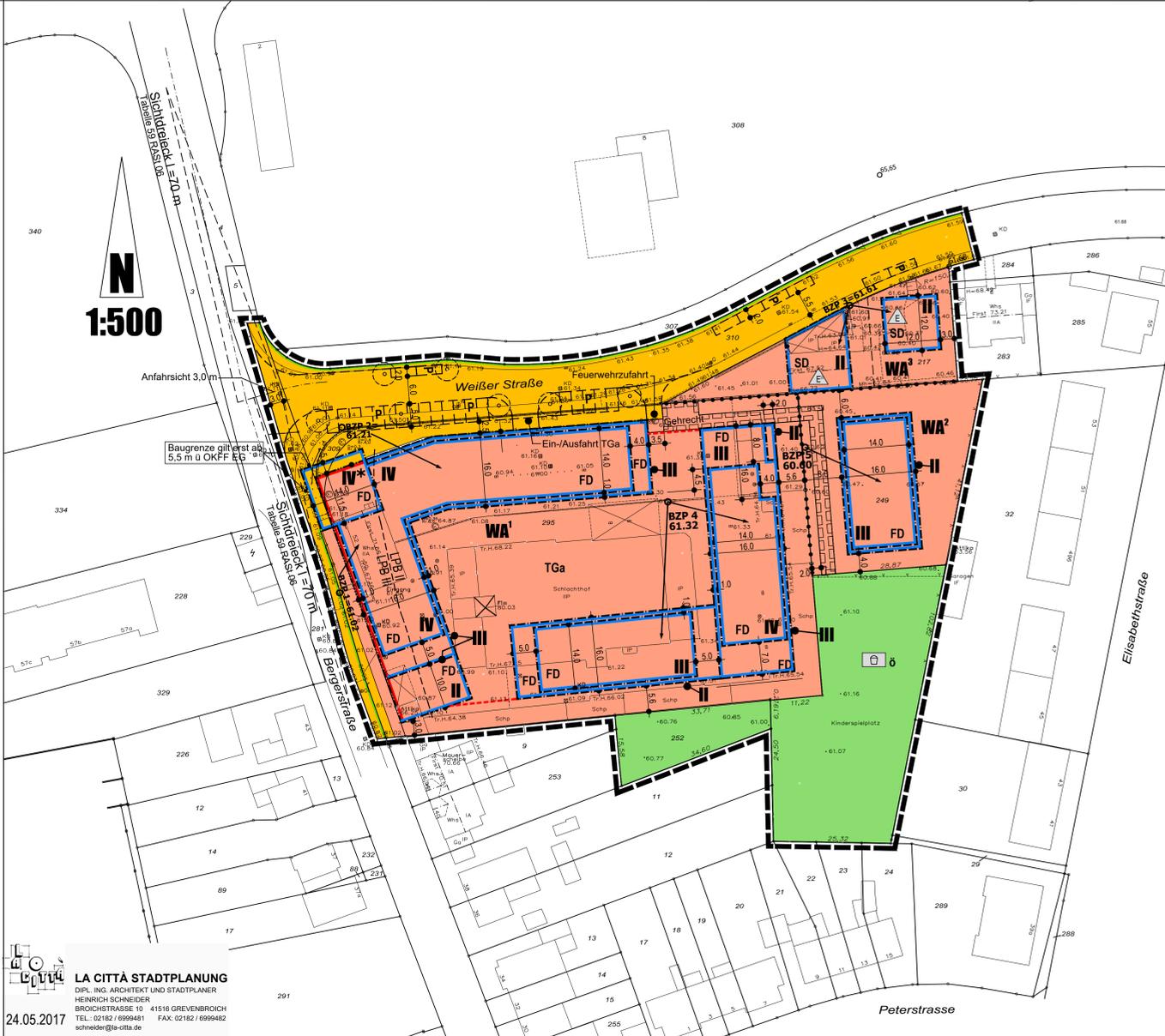
**C.5. Artenschutz**  
Die Fällung bzw. Rodung von Bäumen und Strauchaufwuchs sowie die Gebäudeabbrüche sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten (1. März bis 30. September) durchzuführen.

Die Maßnahme beinhaltet ebenfalls eine zeitliche sowie räumliche Beschränkung für die Haussperlingskolonie im Bereich des Hauses Weißer Straße 2. Im Zeitraum zwischen Ende März und Mitte Mai sind sämtliche störungsintensive Arbeiten (einschließlich Baustellenpersonal und Baumaschinen) im Bereich von mind. 10 m Abstand zum Koloniestandort zu unterlassen.  
Sollte ausnahmsweise eine Flächeninanspruchnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten stattfinden, sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen oder es ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.  
Der Rückbau der Gebäude ist außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse (April bis Oktober) durchzuführen. Falls der Gebäuderückbau innerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse erfolgen muss, ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Fledermäuse ausgeschlossen wird.  
Baubedingte Flächeninanspruchnahmen (z.B. Baufeldfreimachung, Anlage und Nutzung von Lagerflächen, von Stellflächen für Baumaschinen) sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

**C.6. Versickerungsanlage**  
Der Planbereich betrifft in weiten Teilen die ehemalige Betriebsfläche des Schlachthofes. Sollten in diesem Bereich Versickerungsanlagen angelegt werden, sind vorab weitere Untersuchungen durchzuführen, die belegen, dass im Bereich der Versickerungsanlage keine Kontaminationen im Untergrund vorliegen. Die geplante Niederschlagswasserbeseitigung ist mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen. Die notwendigen wasserrechtlichen Anträge sind beim Rhein-Erft-Kreis zu stellen.

**C.7. Verkehrsemissionen**  
Der Landesbetrieb NRW weist auf die Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen hin.

# BEBAUUNGSPLAN 04.14 "BERGERSTRASSE / WEISSER STRASSE"



**LA CITTÀ STADTPLANUNG**  
DIPLOM-INGENIEUR ARCHITECT UND STADTPLANER  
HENNRICH SCHNEIDER  
BROICHSTRASSE 10 41516 GREVENBROICH  
TEL.: 02182 / 8999481 FAX: 02182 / 8999482  
schneider@la-citta.de

## Planunterlage

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

- Grenzangaben**
- 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 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294).

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 668), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966).

## Kartengrundlage

Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanZV 90 Stand Oktober 2016 entspricht.

Brühl, den 01.03.2017

Nachdruck und Vervielfältigung sind ohne schriftliche Erlaubnis der Stadt Brühl untersagt und werden aufgrund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt.

## Aufstellung

Der Rat der Stadt Brühl hat am 25.04.2016 gem. § 2 Abs. 1 i.V. mit § 13a BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 06.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den 10.07.2017  
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 19.09.2016 bis 04.10.2016.

Brühl, den 10.07.2017  
Der Bürgermeister  
in Vertretung

Gerd Schiffer  
Beigeordneter

## Träger öffentlicher Belange

Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.09.2016 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Brühl, den 10.07.2017  
Der Bürgermeister  
in Vertretung

Gerd Schiffer  
Beigeordneter

## Öffentliche Auslegung

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 01.06.2017 bis 05.07.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 24.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den 10.07.2017  
Der Bürgermeister  
in Vertretung

Gerd Schiffer  
Beigeordneter

## Änderungen / Ergänzungen

Nach der öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB

Änderung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

## Erneute Auslegung

Eine erneute Auslegung gem. § 4a 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 25.09.2017 diesen Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Brühl, den 06.10.2017  
Der Bürgermeister

Dieter Freytag

## Bekanntmachung

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am 07.11.2017 erfolgt.

Brühl, den 02.03.2018  
Der Bürgermeister

Dieter Freytag

# ERLÄUTERUNGEN

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet

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

z.B. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

z.B. **0,4** Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. **0,8** Geschossflächenzahl (GFZ)

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

Nur Einzelhäuser zulässig

Baulinie

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

**Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche 0 = öffentlich

Spielplatz

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

Anpflanzung: Bäume (hinweisliche Darstellung)

**Sonstige Festsetzungen und Planzeichen**

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Tiefgaragen

Lärmpegelbereiche Verkehrsraum

Mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen

Flachdach

Satteldach

z.B. **BZP 1 = 61,02** Bezugshöhe für die Höhenbegrenzung der Gebäude

Zuordnung der Baufläche zum Bezugspunkt vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Oberkante Erdgeschossfertigfußboden

Höhenangabe (s. Nutzungsschablone)

Besucherparkplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Ergänzung nach der öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

**NUTZUNGSSCHABLONE**

	Mehrfamilienwohnhäuser (WA <sup>1</sup> + WA <sup>2</sup> )	Einzelhäuser (WA )
zul. Grundflächenzahl (GRZ)	0,4 Gebäude	0,4 Gebäude
zul. Geschossflächenzahl (GFZ)	1,2	0,8
Traufhöhe		max. 6,5 m ü OKFF EG
Gesamthöhe bei zweigeschossiger Bauweise	max. 7,0 m ü OKFF EG	
bei dreigeschossiger Bauweise	max. 10,0 m ü OKFF EG	
bei viergeschossiger Bauweise	max. 12,7 m ü OKFF EG	
bei viergeschossiger Bauweise bei Satteldächern	max. 13,5 m ü OKFF EG	
		max. 13,0 m ü OKFF EG

## Übersicht M. 1:1.500

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte 2016 UTM-Koordinatennetz

# Bebauungsplan 04.14 "BERGERSTRASSE / WEISSER STRASSE"

**Stadt Brühl**  
Gemarkung Brühl  
Flur 23  
Maßstab 1:500