

Bebauungsplan 05.01

"Unter dem Dorf / Am Rheindorfer Bach"

Teilbereich A



- ### Legende
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - Maß der Baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o	offene Bauweise	WA	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
	Baugrenze	FD	max. H = 8,00 m		
—	Baugrenze	—	—	Dachform	Gebäudehöhe
 - Verkehrsflächen** (§§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - Zweckbestimmung:
 - St Stellplätze
 - FD Flachdach
 - Gebäudeausrichtung
 - KD Kanaldeckel
 - ü.N.N. über Normal Null
 - max. maximale Gebäudehöhe
 - H =

Textliche Festsetzungen, Hinweise

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet - WA

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten baulicher Nutzung Nr. 1 bis Nr. 5 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudeoberkante der zulässigen Bebauung darf gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe (8,0 m über Bezugspunkt) nicht überschreiten. Die Bezugshöhe der Höhenfestsetzung ist mittig vor der östlichen Grundstücksgrenze durch lineare Interpolation der Kanaldeckelhöhen der Kanalschächte M13400 (NN Höhe 67,86) und M0700 (NN Höhe 68,49) zu ermitteln.

Als Gebäudeoberkante im Sinne dieses Bebauungsplanes gilt die Oberkante der umlaufenden Dachbegrenzung des Flachdaches (Attika).

Ausnahmen können für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Solaranlagen zugelassen werden, soweit diese mindestens um das Maß ihrer Höhe allseitig von den Außenkanten der Gebäude zurücktreten.

Überschreitung der Grundflächenzahl

Die im Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf durch Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
- Überbaubare Grundstücksfläche** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2, 3, 5 BauNVO)

Die dargestellten Baugrenzen dürfen zugunsten notwendiger Treppenanlagen um bis zu 1,50 m überschritten werden.

- Nebenanlagen, Stellplätze, Müllsammelplatz** (§ 12, § 14 Abs. 1, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

Müllsammelplatz

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche „Unter dem Dorf“ ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche eine ausreichend große Sammelstelle zur Aufstellung der Abfallbehälter am Abholtag einzurichten. Die Größe der Sammelstelle richtet sich nach den gewählten Abfallbehältern (Abfalltonne oder Abfallcontainer), sie ist dauerhaft einzurichten und vorzuhalten.
- GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN** (§ 86 BauO NRW)
 - Fassaden**

Die Außenwandflächen von Hauptgebäuden sind nur in Sichtmauerwerk oder als Putzfassade zulässig. Eine Verbländung ist nur mit unglasierten, nicht glänzenden Klinkern zulässig. Für untergeordnete Bauteile können ausnahmsweise andere Materialien zugelassen werden.
 - Dachgestaltung**

Im Plangebiet sind auf den Hauptgebäuden nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 - 5° zulässig.
 - Grundstückseinfriedung**

Einfriedungen entlang den Grundstücksgrenzen sind als dauerhaft begründete Stabgitter-Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
- HINWEISE**
 - Kampfmittelbefeuchtungen**

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Kampfanlagen im Planbereich liefern. Es existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben). Es wird eine Überprüfung des konkreten Verdachtes sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
 - 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, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425 / 9039 - 0, Fax 02425 / 9039 - 199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen der Unteren Denkmalbehörde oder des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.
 - Artenschutz**

Die Inanspruchnahmen von Vegetationsflächen über das Plangebiet bzw. das vorgesehene Baufeld hinaus ist nach Möglichkeit zu vermeiden bzw. auf das unbedingt Notwendige zu beschränken. Eine Rodung von Gehölzen ist ausschließlich außerhalb der Brutzeit gemäß § 39 Absatz 5 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) im Zeitraum Oktober bis einschließlich Februar zulässig. Weiteres wird in Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung geregelt. Die baubedingten Licht- und Lärmemissionen sind auf das Notwendigste zu beschränken.
 - Schutz des Bodens**

Der humose belebte 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 sollen nach Möglichkeit versickerungsfähige Materialien verwendet (z.B. Rasengittersteine, Ökopflaster) werden.

Falls bei den Aushubarbeiten belastete Bodenmassen festgestellt werden, so ist das Amt für Wasser-, Abfallwirtschaft und Bodenschutz umgehend zu benachrichtigen, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

Der Rhein-Erft-Kreis weist darauf hin, dass für einen vorgesehenen Einbau von Recyclingstoffen eine Genehmigung erforderlich und diese rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Bodenschutzbehörde zu beantragen ist.
 - Baugrund**

Das Stadtgebiet Brühl befindet sich gemäß Karte der Erdbebenzonen und geologischen Unterklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006) in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T (=Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R (Gebiete mit felsartigem Untergrund) und S (Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken)). Karte zu DIN 4149 (April 2005).
 - Vorbauende Maßnahmen zum Schutz vor Einbruch**

Die Kreispolizeibehörde weist auf das Beratungsangebot zu kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Bauobjekten mit einbruchhemmenden Sicherungseinrichtungen hin.

- ### Planunterlagen
- Wohngebäude mit / ohne Hausnummern
 - Wirtschafts-, Industrie- und Nebengebäude
 - Durchfahrt / Arkade
 - Mauer
 - Höhenlage
 - Geschosszahl
 - A Ausgebautes Dachgeschoss
 - F 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 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Modernisierung des Verwaltungsverfahrens-gesetzes und zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV NRW S. 878)

Kartengrundlage

Die Planunterlage ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei und die Übertragbarkeit von neu zubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanzV 90 entspricht (Stand Januar 2012).

Brühl, den 04.09.2014
Gerd Schiffer
Beigeordneter

Aufstellung

Der Rat der Stadt Brühl hat am 14.10.2013 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 31.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den 03.07.2014
Der Bürgermeister
In Vertretung
Gerd Schiffer
Beigeordneter

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung erfolgte in der Zeit vom 09.12.2013 bis einschließlich 20.12.2013.

Brühl, den 03.07.2014
Der Bürgermeister
In Vertretung
Gerd Schiffer
Beigeordneter

Träger öffentlicher Belange

Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.12.2013 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Brühl, den 03.07.2014
Der Bürgermeister
In Vertretung
Gerd Schiffer
Beigeordneter

Öffentliche Auslegung

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der textlichen Festsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.2014 bis einschließlich 08.08.2014 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 12.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den 03.07.2014
Der Bürgermeister
In Vertretung
Gerd Schiffer
Beigeordneter

Änderung / Ergänzung

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

Erneute Auslegung

Eine erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom bis einschließlich Ort und Dauer der Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den
Der Bürgermeister
In Vertretung
Gerd Schiffer
Beigeordneter

Satzungsbeschluss

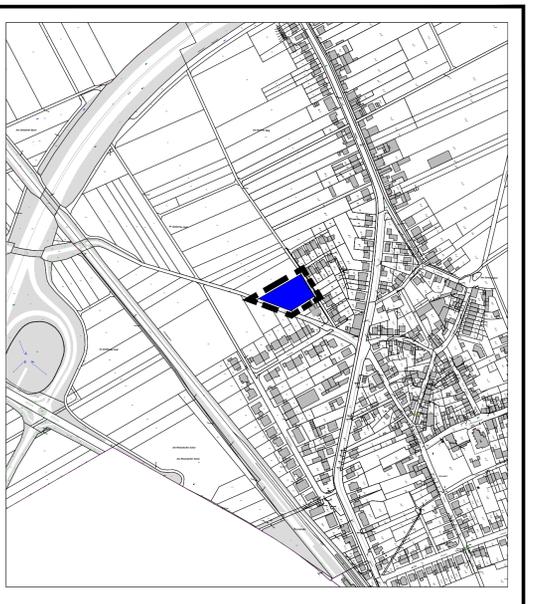
Der Rat der Stadt Brühl hat am 08.09.2014 diesen Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Brühl, den 09.09.2014
Der Bürgermeister
Dieter Freytag

Bekanntmachung

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am 11.09.2014 erfolgt.

Brühl, den 25.09.2014
Der Bürgermeister
Dieter Freytag



Bebauungsplan 05.01

"Unter dem Dorf / Am Rheindorfer Bach"

Teilbereich A

Stadt Brühl
Gemarkung Schwadorf
Flur 1
Maßstab 1 : 500