

Bebauungsplan 05.07

"Östliche Weiherhofstraße"



Textliche Festsetzungen

1 - Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist für die Baugebiete mit 'Dorfgebiet' festgesetzt (§ 5 BauNVO). Die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs 3 Nr. 2 BauNVO) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

2 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Grundflächenzahl

In den mit MD1 gekennzeichneten Baugebieten ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl auf maximal 0,5 zulässig. [§ 19 Abs. 4 BauNVO /M2]
In dem mit MD2 gekennzeichneten Baugebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 nicht zulässig. [§ 19 Abs. 4 BauNVO /M5]

Notwendige Befestigungen in überbaubaren und in nicht überbaubaren Grundstücksflächen für Wege, Zufahrten und Stellplätze sind in Form von versickerungs-fähigen Belägen herzustellen. [M2 /M5]

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

Ausnahmsweise können bis zu zwei Zufahrten innerhalb des Bereiches in dem Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen sind zugelassen werden, wenn jede der beiden Zufahrten eine Breite von je 3,5 m nicht überschreitet.

4 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)

Versiegelungen innerhalb der als private Grünflächen gekennzeichneten Grundstücke sind nur für notwendige Zuwegungen bzw. Zufahrten zulässig. Notwendige Befestigungen für Wege, Zufahrten und Stellplätze sind in Form von versickerungsfähigen Belägen herzustellen. [M2 /M5]

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

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

A - Auf den nicht überbaubaren, rückwärtigen Grundstücksteilen ist je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein einheimischer, standortgerechter Laubbau der folgenden Arten anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten [M1]:

dt. Name	wiss. Name	(Solitär oder Hochstamm, Stammumfang mind. 12 cm) (wird groß!)
Obstbäume	Juglans regia	(wird groß!)
Walnuss		
oder		
hochstämmige Obstbäume	(Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume), einheimische Sorten	

Hinweis: Die Größen- und Kronenentwicklung ist bei den Obstbäumen stark sortenabhängig. Generell gilt, dass Apfelbäume und Kirschbäume große Kronen entwickeln können. Pflaumenbäume bleiben mittelgroß, Birnbäume wachsen meist hoch, bilden aber eine schlankere Krone aus.

Laubbäume		(Solitär oder Hochstamm, Stammumfang mind. 12 cm)
Robuche	Fagus sylvatica	(wird sehr groß)
Trauben-Eiche	Quercus petraea	(wird sehr groß)
Stiel-Eiche	Quercus robur	(wird sehr groß)
Winterlinde	Tilia cordata	(wird groß bis mittelgroß)
Hainbuche	Carpinus betulus	(wird klein bis mittelgroß)
Esche	Fraxinus excelsior	(wird mittelgroß)
Vogelkirsche	Prunus avium	(wird mittelgroß)
Feld-Ahorn	Acer campestre	(wird klein bis mittelgroß)

B - Innerhalb des 5m-Streifens der privaten Grünfläche ist je angefangene 15 m - gemessen parallel zur Straßenbegrenzungslinie - mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein einheimischer, standortgerechter Laubbau der folgenden Arten anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten [M4]:

Obstbäume	Juglans regia	(Solitär oder Hochstamm, Stammumfang mind. 12 cm) (wird groß!)
Walnuss		
oder		
hochstämmige Obstbäume	(Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume),	
einheimische Sorten		

Hinweis: Die Größen- und Kronenentwicklung ist bei den Obstbäumen stark sortenabhängig. Generell gilt, dass Apfelbäume und Kirschbäume große Kronen entwickeln können. Pflaumenbäume bleiben mittelgroß, Birnbäume wachsen meist hoch, bilden aber eine schlankere Krone aus.

Laubbäume		(Solitär oder Hochstamm, Stammumfang mind. 12 cm)
Winterlinde	Tilia cordata	(wird groß bis mittelgroß)
Hainbuche	Carpinus betulus	(wird klein bis mittelgroß)
Esche	Fraxinus excelsior	(wird mittelgroß)
Vogelkirsche	Prunus avium	(wird mittelgroß)
Sandbirke	Betula pendula	(wird mittelgroß)
Feld-Ahorn	Acer campestre	(wird klein bis mittelgroß)
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	(wird groß bis sehr groß)
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	(wird groß bis sehr groß)

Die Bäume müssen dauerhaft unterhalten werden, abgängige Bäume sind umgehend zu ersetzen. Es müssen bei den Nicht-Obstbäumen Gehölze heimischer Herkunft (autochthone Gehölze) verwendet werden. Es dürfen keine Cultivare, Varietäten, Mangelmutanten etc. verwendet werden.

5.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) [M3]:

A - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der östlich liegenden Ausgleichsfläche, nördlich der Weiherhofstraße, sind folgende heimische, standortgerechte (autochthone) Pflanzungen in den jeweils bezeichneten Qualitäten vorzunehmen:

Anzahl	dt. Name Bäume 1. Ordnung	wiss. Name / Qualität
2	Trauben-Eiche	Quercus petraea (Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang mind 12 - 14 cm)
3	Winterlinde	Tilia cordata (Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 12 - 14 cm)
7	Trauben-Eiche	Quercus petraea (Stammumfang mind 10 - 12 cm)
7	Winterlinde	Tilia cordata (Stammumfang mind 10 - 12 cm)

Anzahl	dt. Name Bäume 2. Ordnung	wiss. Name / Qualität
18	Hainbuche	Carpinus betulus
18	Feld-Ahorn	Acer campestre
12	Espe, Zitterpappel	Populus tremula
12	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
12	Sträucher	je Strauch mind. 120cm hoch, Pflanzabstand ca. 1 x 1 m
56	Hasel, Haselnuss	Corylus avellana
42	Hundsrose	Rosa canina
56	Eingriffiger Weißdorn	Crataegus monogyna
42	Schlehe	Prunus spinosa
42	Hartrieel	Cornus sanguinea
42	Wasser-Schneeball	Viburnum opulus

Alle Gehölze sind fachgerecht in Form von unregelmäßig gestalteten Gehölzgruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

B - Anpflanzen von Einzelbäumen

1. - Am Nordende der östlich liegenden Ausgleichsfläche ist per Planeintrag ein Einzelbaum festgesetzt. Dieser Baum ist in folgender Qualität fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Anzahl	dt. Name Einzelbaum	wiss. Name / Qualität
1	Trauben-Eiche	Quercus petraea (Solitär, Stammumfang mind. 20 cm, 4x verpflanzt mit Ballen)

2. - An beiden Standorten am südlichen Ende der östlich liegenden Ausgleichsfläche sind per Planeintrag zwei Einzelbäume festgesetzt. Diese Bäume sind in folgender Qualität fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Anzahl	dt. Name Einzelbäume	wiss. Name / Qualität
2	Schwarz-Erlen	Alnus glutinosa (Hochstämme oder Stammbüsche, Stammumfang mind. 14 cm, 3x verpflanzt)

3. - Der vorhandene Walnussbaum westlich neben den Standorten der o.g. Schwarzzerlen ist als zu erhalten festgesetzt.

5.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) [M6]:

Innerhalb der westlich liegenden Ausgleichsfläche - 3 m breiter Gehölzstreifen als freiwachsende Hecke an östlicher Grenze der Flurstücke 153 und 154 - sind folgende heimische, standortgerechte (autochthone) Pflanzungen in den jeweils bezeichneten Qualitäten vorzunehmen:

Anzahl	dt. Name Bäume 2. Ordnung	wiss. Name / Qualität
4	Hainbuche	Carpinus betulus
4	Feld-Ahorn	Acer campestre
48	Sträucher	je Strauch mind. 120 cm hoch, zweireihige Pflanzung, ca. 1 x 1 m Abstand
48	Hasel, Haselnuss	Corylus avellana
48	Eingriffiger Weißdorn	Crataegus monogyna
48	Hartrieel	Cornus sanguinea
48	Wasser-Schneeball	Viburnum opulus

Alle Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind unregelmäßig in den Gehölzstreifen zu integrieren.

6 - Hinweise:

6.1 Kampfmittelfunde

Die Bezirksregierung Düsseldorf (Kampfmittelräumdienst) weist darauf hin, dass bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeistation oder der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen sind.
Sollten innerhalb des Plangebietes Arbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Zwecks Abstimmung der Vorgehensweise wird um Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf gebeten.

6.2 Humose Böden

Die nördliche Seite der Weiherhofstraße im Plangebiet fällt in einen Bereich, für den die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen (Blatt L 5106) humoses Bodenmaterial ausweist.

Es wird darauf hingewiesen, dass in diesem Teil des Plangebietes bei dessen Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes" und der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

LEGENDE

I. 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 BauNVO)



2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl	Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze:
0,8	Geschossflächenzahl	WH Wandhöhe
		FH Firsthöhe
		FD Flachdach
		A Dachneigung

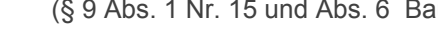
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Baugrenze	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-----------	---------------------------------------

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

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



6. Wasserflächen und Flächen für die Landwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)



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

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



Anpflanzen: Bäume

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



Erhaltung: Bäume

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Schutzgebiete und Schutzobjekte:



Landschaftsschutzgebiet

II. Sonstige Planzeichen



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



Art der baulichen Nutzung



Zahl der Vollgeschosse



Bauweise



Wandhöhe



Firsthöhe



Dachneigung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Ausgleichsflächen gem. § 8 BNatSchG aus der Abrundungssatzung vom 30.01.1997

Ausgleichsflächen nach anderen Regelungen

Planunterlagen

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

Grenzangaben

Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze ALT
Flurstücksgrenze NEU
weitere Signaturen gemäß DIN 3020 und Katastervorschriften

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).

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 Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) 07.12.1999 (GV NRW S. 622)

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 zuletzt geändert 28.03.2000 (GV NRW S. 245)

Kartengrundlage

Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanZV 90 entspricht (Stand 2003).

Brühl, den 02. Juni 2006

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden aufgrund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt.

Brühl, den 26.06.2006

Der Bürgermeister In Vertretung

(Mues) 1. Beigeordneter

Aufstellung

Der Rat der Stadt Brühl hat am 10.02.2002 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 16.01.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den 26.06.2006

Der Bürgermeister In Vertretung

(Mues) 1. 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 09.07.2003 bis 11.08.2003.

Brühl, den 26.06.2006

Der Bürgermeister In Vertretung

(Mues) 1. Beigeordneter

Träger öffentlicher Belange

Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.12.2003 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Brühl, den 26.06.2006

Der Bürgermeister In Vertretung

(Mues) 1. Beigeordneter

Öffentliche Auslegung

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der textlichen Festsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.11.2005 bis 13.12.2005 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 03.11.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den 26.06.2006

Der Bürgermeister In Vertretung

(Mues) 1. Beigeordneter

Genehmigung

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB iVm § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB gemäß Verfügung vom 14.06.2006 genehmigt worden.

Brühl, den 26.06.2006

Der Bürgermeister In Vertretung

(Mues) 1. Beigeordneter

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 26.06.2006

Der Bürgermeister In Vertretung

(Mues) 1. Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Brühl hat am 23.06.2006 diesen Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Brühl, den 26.06.2006

Der Bürgermeister

(Mues) 1. Beigeordneter

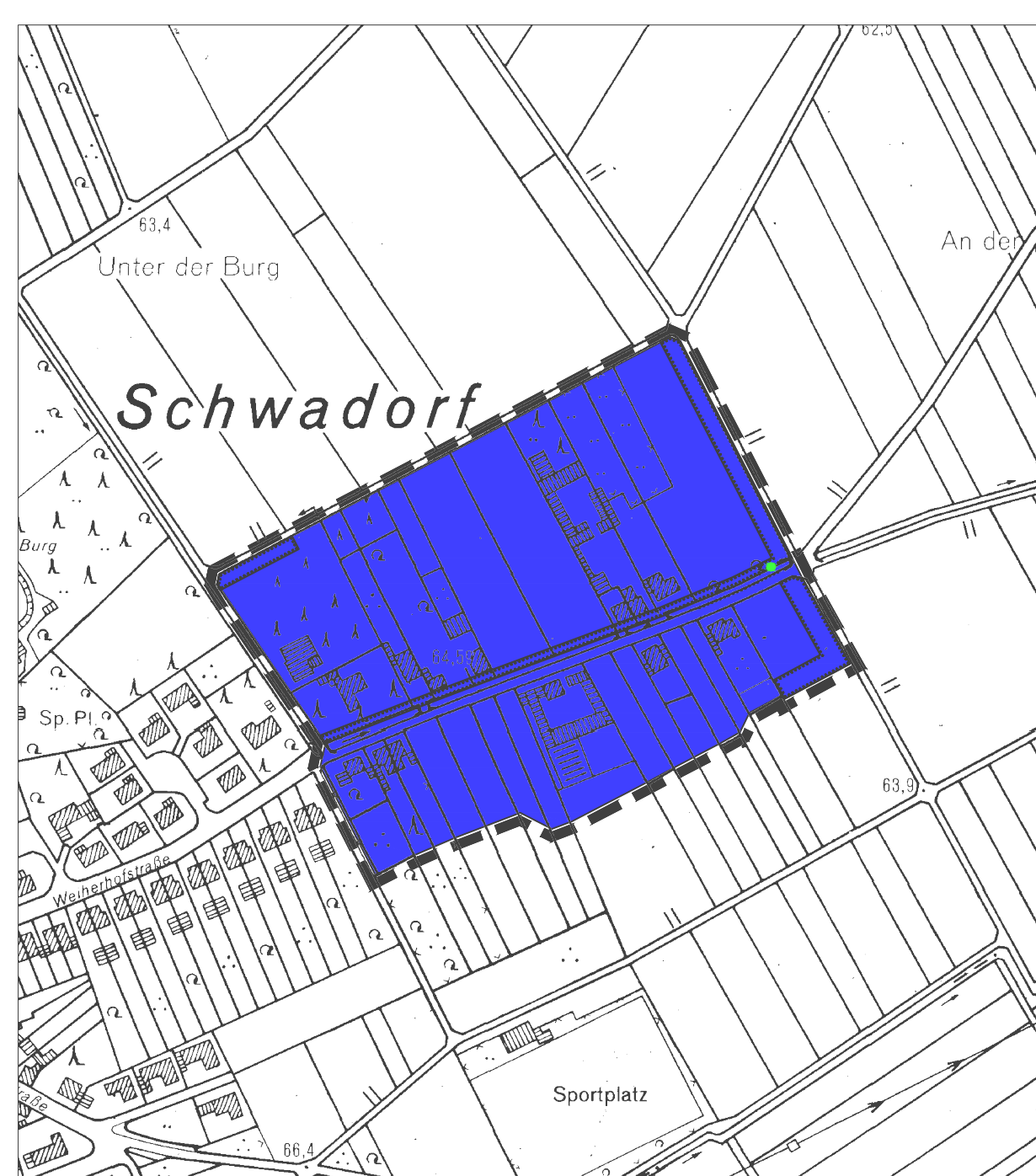
Bekanntmachung

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am 14.06.2006 erfolgt.

Brühl, den 27.07.2006

Der Bürgermeister

(Mues) 1. Beigeordneter



Bebauungsplan 05.07

"Östliche Weiherhofstraße"

... Ausfertigung

Stadt Brühl	
Gemarkung	Schwadorf
Flur	5
Maßstab	1 : 1.000