BEBAUUNGSPLAN 06.02 'PEHLER HÜLLE, BADORFER STRASSE, VORGEBIRGSSTRASSE, ALTE BONNSTRASSE'

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A 1. Überschreitung der Grundflächenzahl
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO)

Die im Bebauungsplan für die Reinen Wohngebiete festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf
a) durch Terrassen und Balkone bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 überschritten werden,
b) durch Grundflächen von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

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

Innerhalb der für Mehrfamilienhäuser festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist innerhalb der mit 'Staffelgeschoss' bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ein zusätzliches Geschoss zulässig.

A 3. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

A 3.1
Bezugspunkt für die Höhe Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss 'OKFF EG' ist die gemittelte Höhe zwischen den an den Eckpunkten der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze festgesetzten Höhe der Haupterschließung des Baugrundstücks.
Wird ein Baugrundstück von mehreren Verkehrsflächen aus erschlossen, ohne dass eine Haupterschließung erkennbar ist, ist unterer Bezugspunkt der aus den für jede der Verkehrsflächen nach Satz 1 gemittelten Höhen der Verkehrsflächen gebildete Mittelwert.

Abweichend von dieser Regelung gelten für die im Bebauungsplan mit H 1 - H 3 bezeichneten Baugrundstücke nachfolgend aufgeführten Höhen als untere Bezugspunkte.

Bezeichnung der Baugrundstücke	Höhenangabe (unterer Bezugspunkt)
H 1	84,68
H 2	78,30
H 3	79,30

A 3.2
Unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Gebäudehöhe ist die OKFF EG. Dieser darf um bis zu 0,5 m über der gemittelten Höhe der Verkehrsfläche gem. A 3.1 liegen, nicht jedoch unter diesem Bezugspunkt. Die Überschreitung um bis zu 0,5 m gilt auch für die mit H 1 - H 3 bezeichneten Grundstücke.

A 3.3
Für Garagen, die innerhalb der für sie festgesetzten Flächen errichtet werden, gilt die Höhe des Schnittpunktes der Grundstücksgrenzlinie an der die Garage errichtet wird mit der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze.

Für Garagen, die nicht innerhalb der für Ga festgesetzten Flächen errichtet werden, gilt die Höhenfestsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen.

A 3.4
Traufhöhe
Oberer Bezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhen ist die Traufkante. Als Traufkante gilt die Schnittlinie der Außenfläche der aufsteigenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Attikahöhe
Bei Gebäuden mit Staffelgeschossen ist die Attikahöhe festgesetzt. Als Attikahöhe gilt die oberste Wandhöhe der aufsteigenden Außenwand einschließlich etwaiger auf dieser Außenwand errichteter Bauteile (Brüstungen, Geländer etc.).

A 4. Höhenlage der Baugrundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. Absatz 1 Nr. 2 BauGB wird die Höhenlage der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke (Geländeoberfläche) auf die zwischen den festgesetzten Höhen der öffentlichen Verkehrsfläche an den Eckpunkten der an diese Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze des Baugrundstücks gemittelte Höhe festgesetzt. Maßgebend sind die Höhen der öffentlichen Verkehrsfläche an der dem jeweiligen Baugrundstück zugewandten Straßenbegrenzungslinie. Grenzt das Baugrundstück an mehrere Verkehrsflächen an, ist diejenige Verkehrsfläche maßgebend, die der Haupterschließung des Baugrundstücks dient. Wird ein Baugrundstück von mehreren Verkehrsflächen aus erschlossen, ohne dass eine Haupterschließung erkennbar ist, wird die Höhenlage auf den Mittelwert festgesetzt, der aus den für jede der Verkehrsflächen nach Satz 1 und 2 gemittelten Höhen der Ver kehrsflächen zu bilden ist.

Aufschüttungen sind bis zur Höhe der festgesetzten Geländeoberfläche zulässig. Ausnahmsweise können Aufschüttungen bis zur Höhe der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante zugelassen werden.

A 5. Mindestgröße der Baugrundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Baugrundstücke für die Einzelhäuser und Doppelhaushälften sind nur in einer Mindestgröße von ≥ 300 m² zulässig.

A 6. Nebenanlagen sowie Garagen und überdeckte Stellplätze
(§ 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 und § 12 BauNVO)

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Innerhalb der festgesetzten WR - Reinen Wohngebiete sind die in § 14 BauNVO aufgeführten Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig.

Garagen und überdeckte Stellplätze (§ 12 BauNVO)
Garagen und überdeckte Stellplätze sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen für Garagen und überdeckte Stellplätze zulässig.

A 7. Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Hauseinheit
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird auf max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus / Doppelhaushälfte beschränkt. Die Mehrfamilienhäuser (in der Planzeichnung mit (A) gekennzeichnet) sind von der Beschränkung ausgenommen.

A 8. Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der geplanten Wohnhäuser und von den Garagen und den Zufahrten zu den Garagen ist in den vorhandenen Regenwasserkanal in der 'Alte Bonnstraße' einzuleiten.

A 9. 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 9.1 Anpflanzung von straßenbegleitenden Laubbäumen

Entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan sind straßenbegleitend zu den Planstraßen im Innenbereich insgesamt 15 Straßenbäume mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm und einer Stammhöhe von 2,20 m zu pflanzen. Zwei der festgesetzten Bäume befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.

Alle anderen Bäume sind auf den privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, an den für sie festgesetzten Standorten zu pflanzen.

Es sind Bäume 1. oder 2. Ordnung der nachfolgenden Artenliste zu verwenden. Die Bäume sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Artenliste:
Acer campestre in Sorten (Feld-Ahorn)
Acer platanoides in Sorten (Spitz-Ahorn)
Alnus x spaethii (Erle)
Carpinus betulus in Sorten (Hainbuche)
Corylus colurna (Baum-Hasel)
Crataegus in Sorten (Weißdorn)
Fraxinus excelsior in Sorten (Esche)
Fraxinus ornus (Blumen-Esche)
Ginkgo biloba (Fächerbaum)
Malus tschonoskii (Zier-Apfel)
Quercus in Sorten (Eiche)
Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Stadt-Birne)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Tilia cordata in Sorten (Winter-Linde)
Tilia x intermedia 'Pallida'
Tilia tomentosa 'Brabant'(Silber-Linde)

A 9.2 Begrünung von Einzelgaragen- und Tiefgaragendecken

- Garagendächer von Einzelgaragen (alle Garagen, die nicht Tiefgaragen sind) sind dauerhaft extensiv nach den Richtlinien der 'Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V.' zu begrünen.
- Dächer von Tiefgaragen sind mindestens 60 cm zu übererden und mit einer geschlossenen Vegetationsdecke zu versehen.

A 9.3 Vorgärten

Die im Bebauungsplan festgesetzten Vorgartenbereiche sind unversiegelt zu belassen und zu bepflanzen. Ausgenommen hiervon sind die erforderlichen Zufahrten zu Stellplätzen sowie die Zuwegungen zum Haus und die Abstellplätze für Müll- und Fahrradabstellplätze. KFZ-Stellplätze sind innerhalb der Vorgartenbereiche unzulässig.

Soweit in Vorgärten Standplätze für Abfallbehälter angelegt werden, sind diese dreiseitig mit lebenden Hecken einzugrünen oder in Holzboxen unterzubringen, so dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.

A 10. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die mit GFL festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger belastet.

A 11. Die Flächen für Böschungen, soweit sie zur Herstellung bzw. Sicherung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind von den Anliegern auf den privaten Grundstücken zu dulden und in die Gartengestaltung mit einzubeziehen.

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

B 1. Dächer

B 1.1 Dachform / Dachneigung

Für die geplanten Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften sind zulässig:

- Satteldächer mit Dachneigungen von 30° - 45°
- Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 5°
- Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° - 20°

Garagen sind nur mit Flachdächern zulässig.

Staffelgeschosse sind nur mit Flachdächern zulässig.

B 1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind bei geneigten Dächern folgende Materialien nur in nicht glänzender bzw. nicht spiegelnder Form zulässig:

- Tonziegel,
- Betondachsteinen,
- Natur- und Kunstschiefer,
- begrünte Dächer.

Sonnenkollektoren und Solarzellen sind allgemein zulässig. Bei geneigten Dächern sind die Anlagen nur in der Neigung entsprechend der zugehörigen Dachneigung zulässig. Bei Flachdächern sind nur flach liegende bzw. bis zu einer Höhe von 0,3 m über der Oberkante der Dachfläche angeordnete Solaranlagen / Photovoltaikanlagen zulässig.

Für untergeordnete Teile des Daches ist eine Eindeckung aus Glas zulässig. Für konstruktive Details oder für Maßnahmen zur Entwässerung sind auch Materialien aus Zink, Kupfer u.ä. zulässig.

B 1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachgauben, Zwerchhäuser

Andere Dachaufbauten als Dachgauben oder Zwerchhäuser sind nicht zulässig.

Die Summe von Zwerchgiebeln, Dachgauben und Dacheinschnitten darf in Summe 60% der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten. Sie sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.

Der Mindestabstand zu den Giebelwänden beträgt 1,25 m.

Zwerchhäuser
Zulässig sind folgendermaßen definierte Zwerchhäuser:
Zwerchhäuser sind Dachaufbauten, die sich konstruktiv aus der aufsteigenden Außenwand entwickeln und die Traufhöhe unterbrechen.

B 2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur in einer Größe von max. 0,25 m² an der Stätte der Leistung zulässig.

B 3. Gestaltung der Freiflächen

B 3.1 Vorgärten

Hinweis: Vorgärten sind im Bebauungsplan definiert.

B 4. Einfriedungen

B 4.1 Vorgarteneinfriedung

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

B 4.2 Hausgarteneinfriedung

Einfriedungen von Hausgärten sind nur zulässig in Form von:
- lebenden Hecken bis 2,0 m über dem Gelände
- Sockelmauern bis zu einer Höhe von maximal 0,15 m über dem Gelände
- Maschendrahtzäune und Stabgitterzäune an Holz- oder Eisenpfählen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über dem Gelände.

B 4.3 Sichtschutz

Zwischen Doppelhaushälften, im Verlauf der gemeinsamen Grundstücksgrenze, sind Mauern und Sichtschutzwände aus Holz bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m über dem Gelände und bis 5,0 m Länge zulässig, gemessen von der hinteren Baugrenze.

C. HINWEISE

C 1. Archäologische Bodenfunde
Im Rahmen der Planaufstellung wurde innerhalb des Plangebietes in Abstimmung mit dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland eine archäologische Sachverhaltsermittlung durchgeführt. Die Untersuchungen sind inzwischen abgeschlossen.
Es verbleibt lediglich eine Verdachtsfläche (römische Eifelwasserleitung) im Bereich des Kreisverkehrs an der Bonnstraße. Im Zuge des Ausbaus der Erschließungsstraße und des Kreisels ist eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten vorzunehmen.

C 2. Kampfmittelfunde
Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel liefern. Es wird die Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Schützenloch) empfohlen.
Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten.
Sollten innerhalb des Plangebietes Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

C 3. Schutz des Bodens / Entsorgung des Bodenmaterials
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 sind versickerungsfähige Materialien zu verwenden (z.B. Rasengittersteine, Ökopflaster).

Gemäß Bodengutachten befindet sich im Bereich der Bohrung RKB 8 eine Anschüttung, die nicht an anderer Stelle eingebracht werden darf und von der Baustelle abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen ist. Im Zuge der Erdarbeiten ist der Bereich anhand zusätzlicher Bohrungen und chemischer Analysen einzugrenzen. Die Anschüttung ist im Vorfeld der Baureifmachung der Grundstücke zu entsorgen.

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

C 4. Abdichtung der Kelleraußenwände gegen stauendes Sickerwasser
Nach langanhaltenden, ergiebigen Niederschlägen kann sich Sickerwasser in den Lehmschichten vorübergehend aufstauen und in die Arbeitsräume gelangen. Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes wird empfohlen, die erdberührenden Außenwände gegen vorübergehend stauendes Sickerwasser nach DIN 18.198, Teil 6 abzudichten.

C 5. Vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Einbruch
Die Kreispolizeibehörde weist auf das Beratungsangebot zu kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Bauobjekten mit einbruchhemmenden Sicherungseinrichtungen hin.

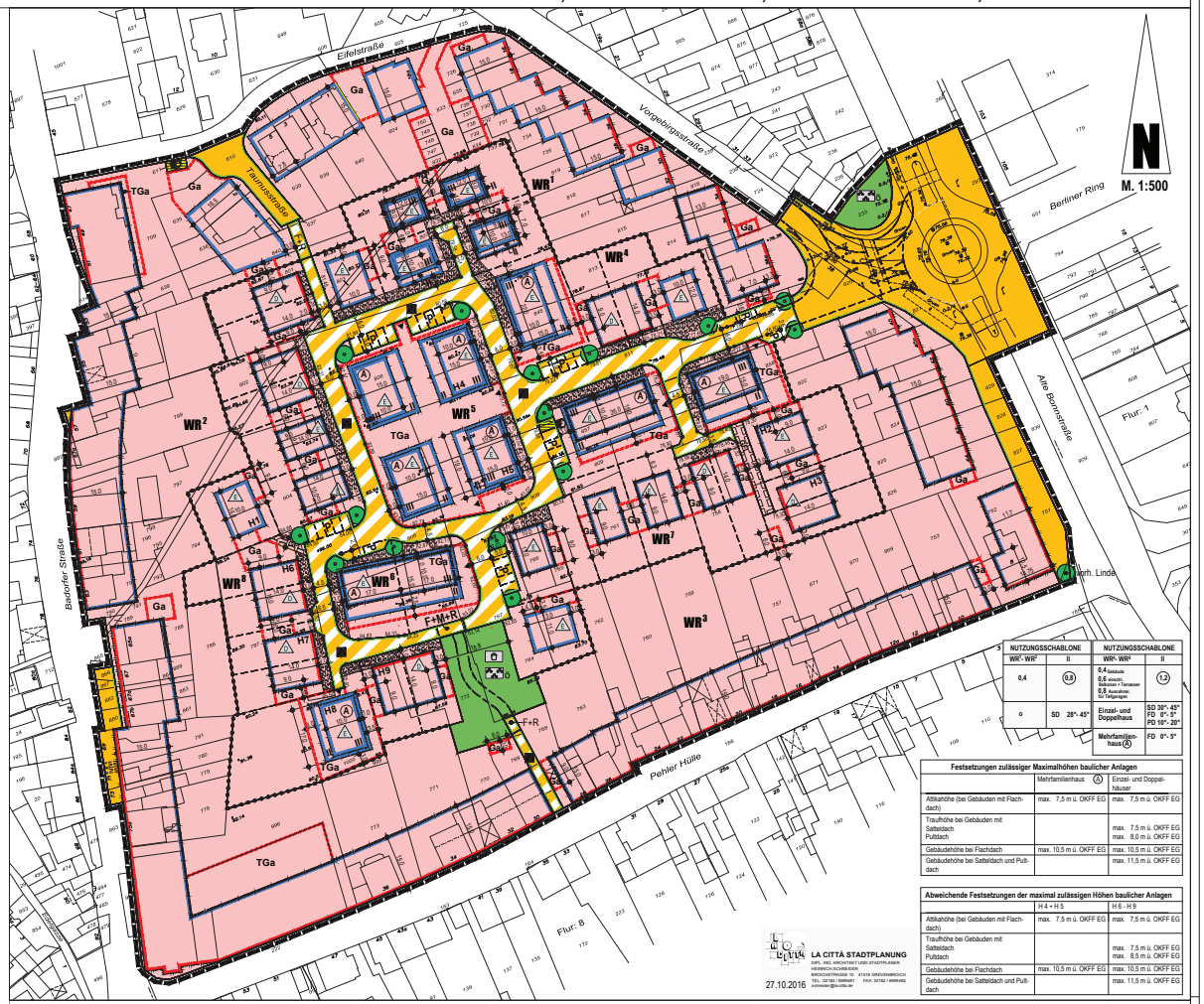
C 6. Erdbebenzone
Das gesamte Gebiet der Stadt Brühl befindet sich in Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T. Die bautechnischen Anforderungen der DIN 4149 sind zu beachten.

C 7. Artenschutz
Erforderliche Holzfällungen sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln, d.h. nicht im Zeitraum März bis September durchzuführen.
Sollte eine Flächeninanspruchnahme in Gehölzbeständen 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.

Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, sind zum Schutz von Fledermäusen folgende Maßnahmen zu beachten:
- Die Fällung von Bäumen mit Höhlen und Spalten hat in der Zeit von Oktober bis zum Wintereinbruch zu erfolgen.
- Abrissarbeiten sind ausschließlich zwischen dem 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Ein Rückbau außerhalb dieser Frist ist nur zulässig, wenn durch Vorabkontrolle sichergestellt werden kann, dass keine Sommerquartiere bzw. Wochenstuben von Fledermäusen vorhanden sind.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die im Untersuchungsgebiet potentiell vorkommenden Vogelarten und Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie (Fledermausarten) anschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht eintreten, wenn genaue Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (insbesondere Maßnahmen zur Vermeidung eingriffsbedingter Tötungen durchgeführt werden).
Unter diesen Voraussetzungen ist das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

C 8. 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.



NUTZUNGSSCHABLONE		NUTZUNGSSCHABLONE	
WR- WR²	II	WR³ WR⁸	II
0,4	0,8	0,4 Attika 0,6 Attika Ausnahme I Terrassen 0,8 Ausnahme für Tiefgaragen	1,2
o	SD 28°- 45°	Einzel- und Doppelhaus	SD 30°- 45° FD 0°- 5° PD 15°- 20°
		Mehrfamilienhaus (A)	FD 0°- 5°

Festsetzungen zulässiger Maximalhöhen baulicher Anlagen

	Mehrfamilienhaus (A)	Einzel- und Doppelhäuser
Attikahöhe (bei Gebäuden mit Flachdach)	max. 7,5 m ü. OKFF EG	max. 7,5 m ü. OKFF EG
Traufhöhe bei Gebäuden mit Satteldach Pultdach		max. 7,5 m ü. OKFF EG max. 8,0 m ü. OKFF EG
Gebäudehöhe bei Flachdach	max. 10,5 m ü. OKFF EG	max. 10,5 m ü. OKFF EG
Gebäudehöhe bei Satteldach und Pultdach		max. 11,5 m ü. OKFF EG

Abweichende Festsetzungen der maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen

	H 4 - H 5	H 6 - H 9
Attikahöhe (bei Gebäuden mit Flachdach)	max. 7,5 m ü. OKFF EG	max. 7,5 m ü. OKFF EG
Traufhöhe bei Gebäuden mit Satteldach Pultdach		max. 7,5 m ü. OKFF EG max. 8,5 m ü. OKFF EG
Gebäudehöhe bei Flachdach	max. 10,5 m ü. OKFF EG	max. 10,5 m ü. OKFF EG
Gebäudehöhe bei Satteldach und Pultdach		max. 11,5 m ü. OKFF EG

LA CITTÀ STADTPLANUNG
DIPL.-ING. ARCHITEKT UND STADTPLANER
HEINRICH-SCHRÖDER-BRÜCKSTRASSE 52 · 41515 GREVENBROICH
TEL.: 02182 / 8998681 · FAX: 02182 / 8998682
schroeder@la-citta.de

27.10.2016

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WR — Reines Wohngebiet
z.B. WR³ — Teilflächen Reines Wohngebiet s. Nutzungsschablone

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

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
(0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ)

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

0 — offene Bauweise
E — Nur Einzelhäuser zulässig
D — Nur Doppelhäuser zulässig
Baulinie
Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
P — Öffentliche Parkfläche (nachrichtlich)
verkehrsberuhigter Bereich
F+R — Fuß und Radweg
M — Müllfahrzeuge
Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Elektrizität / Trafostation

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche — ö = öffentlich
Parkanlage — 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
Erhaltung: Bäume

Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 86 BauO NRW)

Vorgärten

SD — Satteldach
FD — Flachdach
PD — Pultdach
z.B. 35°- 45° — Dachneigung

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Ga — Garagen
TGa — Tiefgaragen
▼ — Einfahrt Tiefgarage
Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
vorgeschlagene Wegeführung
Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
OKFF EG — Fertigfussbodenoberkante Erdgeschoss
(A) — Mehrfamilienhaus
H1 - H 9 — Abweichende Festsetzungen zum Unteren Bezugspunkt und den zul. Höhen baulicher Anlagen
geplante Straßenhöhe (gem. Ingenieurbüro Geißler, Mai 2016)
z.B. 81,92
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

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

Grenzangaben
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstückgrenze ALT
Flurstückgrenze NEU
weitere Signaturen gemäß GeoInfoDok

Kartengrundlage
Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanzV 90 Stand September 2015 entspricht.

Brühl, den

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

Rechtsgrundlage
Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBL. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBL. I S. 1748).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBL. I 1991 S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) 01.03.2000 (GV NRW S. 256), geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863) in der zur Zeit geltenden Fassung.

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

Träger öffentlicher Belange
Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.01.2016 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Brühl, den 04.10.2016
Der Bürgermeister
In Vertretung

Gerd Schiffer
Beigeordneter

Aufstellung
Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Brühl hat am 12.11.2015 gem. § 2 Abs. 1 i.V. mit § 13a BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Dieser Beschluss wurde am 07.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den 04.10.2016

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 26.08.2016 bis 26.09.2016 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 18.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den 04.10.2016

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 11.01.2016 bis 22.01.2016.

Brühl, den 04.10.2016
Der Bürgermeister
In Vertretung

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
Der Bürgermeister
In Vertretung

Gemeinschiffer
Beigeordneter

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Brühl hat am 12.12.2016 diesen Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Brühl, den
Der Bürgermeister

Änderungen / Ergänzungen
Nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB

Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB

Änderungsbereiche

Änderung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

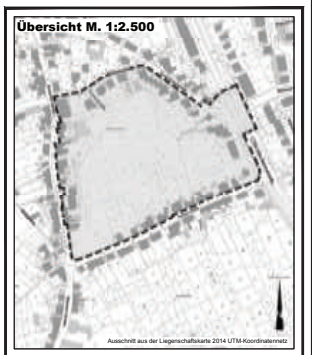
Änderungsbereiche

Beigeordneter

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

Brühl, den
Der Bürgermeister

Übersicht M. 1:2.500



Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte 2014 UTM-Koordinatennetz

Bebauungsplan 06.02
"PEHLER HÜLLE, BADORFER STRASSE, VORGEBIRGSSTRASSE, ALTE BONNSTRASSE"

Stadt Brühl

Gemarkung	Pingsdorf
Flur	10
Maßstab	1:500