

Textliche Festsetzungen, Hinweise

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
 Innerhalb des festgesetzten WR - Reinen Wohngebietes sind Gartengerätehäuser, Schuppen und dgl. von mehr als 2,5 m² je abgeschlossener Wohneinheit ausgeschlossen. Fahrradabstellanlagen sind von dieser Beschränkung ausgenommen.

Innerhalb des festgesetzten WR - Reinen Wohngebietes sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, ausnahmsweise zulässig.

Stellplätze, Carports und Garagen (§12 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für den ruhenden Verkehr zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudeoberkanten der eingeschossigen Bebauung dürfen gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO maximal 7,5 m über dem bezeichneten Bezugspunkt (BZP) liegen.

3. Ein- und Ausfahrtsbereich

Die Ein- und Ausfahrt zu den mit 'A' gekennzeichneten Stellplätzen (St) und Carports (Car) ist für die künftigen Nutzer nur über den im Bebauungsplan festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereich an der Eckdorfer Straße zulässig.

4. Schutz und Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Alle an die Baustelle oder Zufahrten angrenzenden Bäume und Sträucher und andere Vegetationsbestände sind entsprechend der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ während der Bauzeit gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art wie Gehölzrodungen, Verdichtungen oder Überschüttungen zu schützen. Falls erforderlich, sind fachgerecht ausgeführte Maßnahmen zum Kronenrückschnitt einzelner Bäume zulässig.

B. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Fassaden

Die Außenwandflächen von Hauptgebäuden sind nur in Putzfassade zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien zulässig. Bei Verblendung untergeordneter Bauteile mit Klinkern sind nur unglasierte, nicht glänzende Materialien zulässig.

2. Dachgestaltung

2.1 Dachform / Dachneigung

Auf Wohngebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28° - 35° zulässig.

Die Dachneigungen von den unmittelbar angrenzenden Nachbargebäuden sind zu übernehmen.

Auf untergeordneten baulichen Anlagen und Garagen sind nur Flachdächer zulässig.

2.2 Dacheindeckung - Material

Zulässig sind alle Arten der Dacheindeckung. Für untergeordnete Teile des Daches ist eine Eindeckung aus Glas zulässig. Ebenso sind Gründächer (bepflanzte Dächer) insgesamt zulässig. Für harte Bedachungen sind nur unglasierte, nicht glänzende Materialien zulässig.

3. Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen entlang der seitlichen und rückwärtigen Grenzen privater Gärten sind nur als Hecken oder Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

C. HINWEISE

1. Archäologische Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Kampfmittelfunde

Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

Sollten innerhalb des Plangebietes Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Eine Abstimmung bzgl. der Vorgehensweise mit dem Ordnungsamt der Stadt Brühl wird empfohlen.

3. Beseitigung von belasteten Baumaterialien

Die ordnungsgemäße Entsorgung von belasteten Baumaterialien (z.B. asbesthaltige Materialien) ist im Rahmen der Abbruchgenehmigung nachzuweisen und mit der Unteren Abfallwirtschafts-, Wasser- und Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen.

4. Schutz des Bodens

Der humose oberste 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, Okopflaster).

5. Vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Einbruch

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

6. Erdbebenzone

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

7. Artenschutz

Zum Schutz von Nestern, Eiern und Jungtieren gebäudebrütender Vogelarten darf gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der Rückbau (Abriss) der Reithalle nur außerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten im Zeitraum März bis September durchgeführt werden.

Bebauungsplan 06.05

"Spielmannsgasse / Eckdorfer Straße"



Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
 Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers

LA CITTÀ STADTPLANUNG
 23.08.2010

Erläuterungen

Art der baulichen Nutzung

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

1 2
WR WR Reines Wohngebiet (gem. § 3 BauNVO)

1= überbaubare Flächen
 2= nicht überbaubare Flächen

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)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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

0 offene Bauweise
— Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie
- zwingende Ein- / Ausfahrt für Nutzer der mit (A) gekennzeichneten Stellplätze bzw. Carports

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 der BauNVO)
- St** Stellplätze
- Car** Carports
- Ga** Garagen
- Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Ein- und Ausfahrt nur über Eckdorferstraße
- öffentliche Parkplätze
- Zuordnung der Stellplätze bzw. Carports zur Baufläche
- BZP** Bezugspunkt
- ü.NN** über Normal Null
- max. H** maximale Gebäudehöhe
- DN** Dachneigung

Planunterlagen

- Wohngebäude mit / ohne Hausnummern
- Wirtschafts-, Industrie- und Nebengebäude
- Durchfahrt / Arkade
- Mauer
- Höhenlage
- Geschosshöhe
- Ausgebautes Dachgeschoss
- 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 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

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) 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt 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), geändert 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Kartengrundlage

Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlagen den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanzV 90 Stand Januar 2010 mit der Ergänzung vom 17.08.2010 entspricht.

Brühl, den 17.08.2010

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

Aufstellung

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Brühl hat am 09.09.2010 gem. § 2 Abs. 1 i.V. mit § 13a BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 16.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den 02.11.2010

Der Bürgermeister
 In Vertretung

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 05.07.2010 bis 23.07.2010.

Brühl, den 02.11.2010

Der Bürgermeister
 In Vertretung

Träger öffentlicher Belange

Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.06.2010 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Brühl, den 02.11.2010

Der Bürgermeister
 In Vertretung

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 27.09.2010 bis 28.10.2010 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 16.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den 02.11.2010

Der Bürgermeister
 In Vertretung

Änderungen / Ergänzungen

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

Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB

Änderungsbereiche

Änderung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Änderungsbereiche

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

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Brühl hat am 13.12.2010 diesen Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Brühl, den 17.12.2010

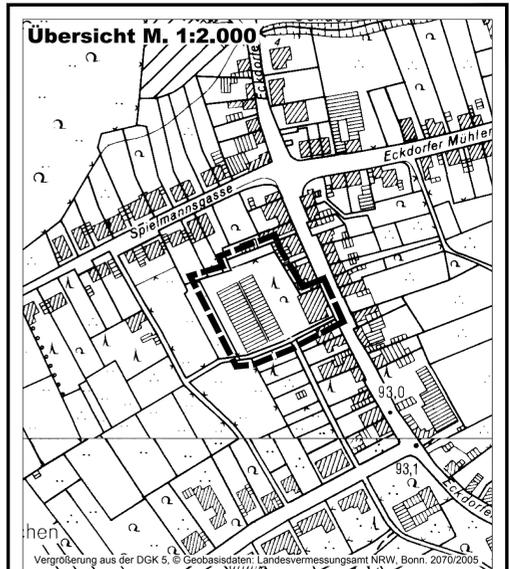
Der Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am 30.12.10 erfolgt.

Brühl, den 17.12.10

Der Bürgermeister



Bebauungsplan 06.05

"Spielmannsgasse / Eckdorfer Straße"

Ausfertigung

Stadt Brühl

Gemarkung Badorf
 Flur 05
 Maßstab 1:500