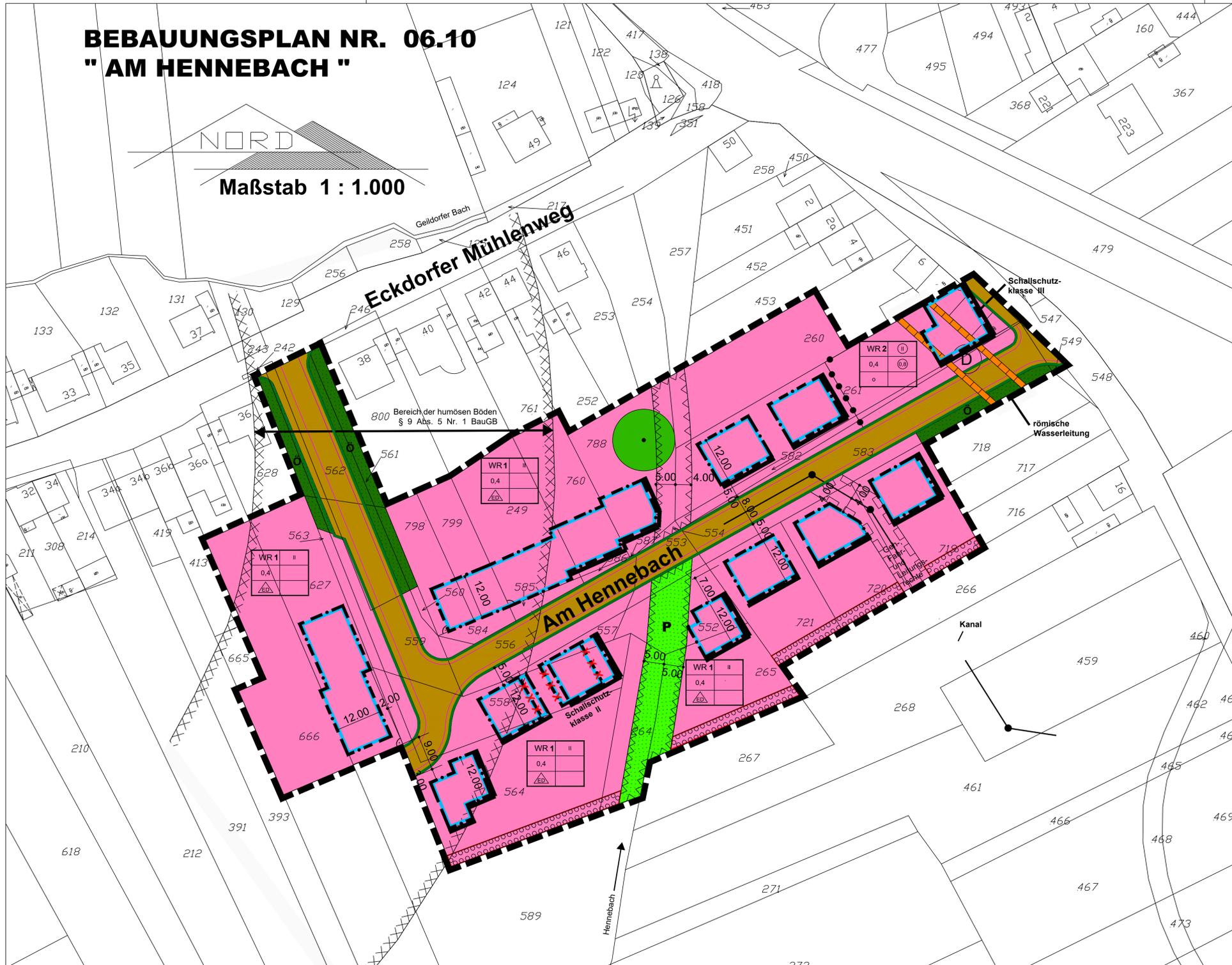


# BEBAUUNGSPLAN NR. 06.10 " AM HENNEBACH "

Maßstab 1 : 1.000



**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -)

Reine Wohngebiete  
(§ 3 BauNVO)

**Mass der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - § 16 - BauNVO -)

Geschossflächenzahl  
Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse:  
als Höchstgrenze  
zwingend

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

WR	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,4	0,4	Geschossflächenzahl	Geschossflächenzahl
g		Bauweise	

**Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie

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

öffentliche Grünflächen  
private Grünflächen

**Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen für Natur- und Landschaftsschutz**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) u. Abs. 6 BauGB)  
Erhaltung: Bäume

**Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**  
(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Umgrenzung von denkmalgeschützten Gesamtanlagen  
(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

**Sonstige Planzeichen**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)  
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)  
Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

**Passive Schallschutzmaßnahmen:**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Anforderungen an die Bauausführungen der Fenster  
Schallschutzklasse II  
Schallschutzklasse III

## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 06.10 'Am Hennebach'

### 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im reinen Wohngebiet sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2.0 Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Im WR 1-Gebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### 3.0 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im WR 1-Gebiet sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Stellplätze und Garagen höchstens bis 3,0 m hinter der rückwärtigen Baugrenze und deren seitlicher Verlängerung zulässig. Garagen oder Carports sind vor der vorderen Baugrenze oder deren seitlicher Verlängerung nicht zulässig.

### 4.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen sind vor der vorderen Baugrenze und deren seitlicher Verlängerung nicht zulässig. Ausgenommen sind nach § 6 Abs. 7 der BauO NRW genannte Bauteile.

4.2 Im Übrigen sind Nebenanlagen nur bis zu einer Grundfläche von 7,5 m² pro Grundstück zulässig.

### 5.0 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Gebiet WR 1 sind pro Gebäude nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.

### 6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Vorflächen der Garagen sowie die Stellplätze sind als nicht versiegelte Flächen herzustellen. Eine Versiegelung der Vorgärten ist unzulässig.

### 7.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das südlich der Straße Am Hennebach eingezeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient dem öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger und dem Dickkopfbachverband.

### 8.0 Von der Bebauung frei zu haltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung, auch von Nebenanlagen und Einfriedungen frei zu halten. Die Maße verstehen sich für den Teil südlich der Erschließungsstraße ab Böschungsoberkante des Hennebachs.

### 9.0 Maßnahmen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Das gesamte Plangebiet ist als lärmvorbelastetes Gebiet gekennzeichnet.

9.2 Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden sind die Bauanforderungen der DIN 4109 zu erfüllen und Schallschutzfenster mit folgender Schallschutzklasse einzubauen:

- a) Lärmpegelbereich III (61 - 65 dB(A) Schallschutzklasse II
- b) Lärmpegelbereich IV (66 - 70 dB(A) Schallschutzklasse III.

### 10.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- Die Häuser sind an zwei Seiten der Fassade zu begrünen. Stattdessen kann auch ersatzweise ein Hochstamm-Obstbaum nach der beigefügten Pflanzliste gepflanzt werden.

- Die Dächer und Fassaden der Garagen sind zu begrünen.

- An der Südseite des Plangebietes sind auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Abpflanzungen gegen die freie Landschaft mittels Stäuchern und/oder Bäumen aus der angefügten Pflanzliste vorzunehmen.

- Im öffentlichen Verkehrsraum und auf den öffentlichen Grünflächen sind insgesamt fünf Laubbäume zu pflanzen.

### 11.0 Bindung für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 25 b BauGB)

Die im Plan gekennzeichnete Buchengruppe nördlich der Straße Am Hennebach ist zu erhalten.

### 12.0 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Zuordnung (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Die unter Ziffer 10.0 aufgeführten im öffentlichen Verkehrsraum und auf den öffentlichen Grünflächen zu pflanzenden Bäume, die genannten Abpflanzungen zur freien Landschaft und die durch städtebaulichen Vertrag mit der Anliegergemeinschaft vereinbarte Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich werden den Grundstücken in diesem Plangebiet, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, zugeordnet. Ausgenommen ist das Eckgrundstück Am Hennebach, aufgrund des bestehenden Baurechts, in einer Tiefe bis 35,0 m (in Ost-West-Richtung gemessen).

### 13.0 Hinweis

Im östlichen Bereich des Grundstückes Am Hennebach 8 verläuft die Trasse der ehemaligen römischen Eifelwasserleitung. Auf die Erlaubnisvorschriften der §§ 9 und 13 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) für Grabungen (z. B. Aushebungen von Baugruben) wird hingewiesen.

### PFLANZLISTE Standorttypische Gehölze

Bäume 1. Ordnung: Quercus robur - Stieleiche  
Fraxinus excelsior - Esche

Bäume 2. Ordnung: Carpinus betulus - Hainbuche  
Acer campestre - Feldahorn

Sträucher: Corylus avellana - Hasel  
Crataegus monogyna - Eingr. Weißdorn  
Rosa canina - Hundrose  
Cornus sanguinea - Hartriegel  
Salix caprea - Salweide.

### Fassadenbegrünung:

Parthenocissus - Selbstkletternde  
quinquefolia - Jungfernebe  
Parthenocissus  
tricuspidata  
Dreispitz-Jungfernebe  
Fallopia auberti - Silberregen.

### Zusätzliche Gehölze:

Hochstamm-Obstgehölze in Sorten:  
Pyrus communis 'Schweizer Wasserbirne'  
'Grüne Jagdbirne'  
'Wilde Eierbirne'  
Malus domestica 'Rheinischer Bohnapfel'  
'Börstlinger Weinpappel'  
'Gehrs Rambow'  
Prunus domestica 'Wangenheimer Frühzetsche'  
'Deutsche Hauszetsche'.

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

Baunutzungsverordnung i. D. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991)

BauO NRW 07.03.1995 (GV. NW. S. 218)

## Planunterlagen

- Wohngebäude mit / ohne Hausnummern
- Wirtschafts- und Industriegebäude
- Durchfahrt / Arkade
- Mauer
- Höhenlage
- Geschosszahl
- Bordstein
- Straßensinkkasten

## Grenzangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstückgrenze

weitere Katastralsvermessung gemäss DIN 3020 und Katasterverordnungen

## Kartengrundlage

Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanZV 90 entspricht (Stand 18.12.2001).

Brühl, den 18.01.2001

*Over*  
SEVERA

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

## Änderung / Ergänzung

Nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (3) BauGB.

- Festsetzung eingefügt
- Baugrenze entfällt
- Die Maße ... Textergänzung
- Umgrenzung von denkmalgeschützten Gesamtanlagen

## Aufstellung

Der Rat der Stadt Brühl hat am 22.06.2000 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 22.06.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den 18.01.2001

Bürgermeister *Brühl* Ratsmitglied *Brühl*

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Brühl hat am 22.06.2000 diesen Bebauungsplan einschliesslich der textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Brühl, den 18.01.2001

Bürgermeister *Brühl* Ratsmitglied *Brühl*

## Öffentliche Auslegung

Dieser Bebauungsplanentwurf, einschliesslich der textlichen Festsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 22.06.2000 bis 22.06.2000 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 22.06.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den 18.01.2001

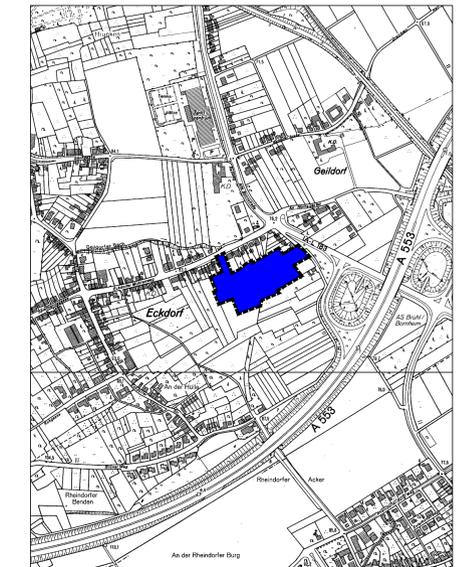
Der Bürgermeister  
IN VERTRETUNG  
*Dr. Hackstein*  
(DR. HACKSTEIN)

## Bekanntmachung

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am 22.06.2000 erfolgt.

Brühl, den 18.01.2001

Bürgermeister *Brühl* Ratsmitglied *Brühl*



# Bebauungsplan 06.10

## " Am Hennebach "

### Ausfertigung

Stadt Brühl  
Gemarkung Badorf  
Flur 5  
Massstab 1 : 1.000