

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mindestgröße der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Baugrundstücke sind nur in einer Mindestgröße von $\geq 300 \text{ m}^2$ zulässig.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohnungen (WE) wird je Hauseinheit auf max. 2 WE begrenzt.

3. Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Gartengerätehäuser, Schuppen und dgl. sind ausschließlich in den rückwärtigen Hausgärten zulässig. Ihre Grundfläche darf $7,5 \text{ m}^2$ nicht überschreiten. Innerhalb der als „Private Grünfläche“ festgesetzten Bereiche sind Nebenanlagen jeglicher Art und Größe unzulässig.

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

4. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung als „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ umgrenzten Baufeldern sind an den Fassaden der Gebäude Luftschalldämmungen dergestalt durchzuführen, dass schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen“ geführt werden können, und zwar bezogen auf den in der Planzeichnung zeichnerisch durch den Eintrag einer römischen Ziffer bezeichneten Lärmpegelbereich sowie bezogen auf die Fassade an der Seite der Gebäude, deren Lage jeweils durch eine Wellenlinie zusätzlich zeichnerisch gekennzeichnet ist. Die in der Planzeichnung in einem rechteckigen Rahmen eingetragene römische Ziffer entspricht dabei den Ziffern der Lärmpegelbereiche aus der DIN 4109, Tabelle 8 „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“. Für Schlafräume sind zusätzlich schalldämmte und motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung gewährleisten.

5. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Stellplatz- und Garagen-/Carport-Zufahrten sind teilweise, z.B. mit Rasengittersteinen oder Rasengrunderpflaster herzustellen.

5.2 Begrünungs- und Kompensationsmaßnahmen

Anpflanzung einer naturnahen Baumhecke (Private Grünfläche).

Innerhalb der so gekennzeichneten Flächen ist eine naturnah Baumhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung sind die Arten der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden. Der Bereich ist gegenüber den angrenzenden Gärten einzuzäunen.

PFLANZENLISTE

Überhälter - Bäume II. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn	Heister 125/150 cm
Carpinus betulus	Hainbuche	Heister 125/150 cm
Sorbus aucuparia	Eberesche	Heister 150/200 cm
Salix caprea	Salweide	Strauch 100/150 cm

Straucher:	Kornelkirsche	100/125 cm
Cornus mas	Roter Haintriegel	100/150 cm
Corylus avellana	Hasel	100/150 cm
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche	100/150 cm
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	100/150 cm
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball	100/150 cm

Anlage einer öffentlichen Grünfläche

Entlang des geplanten Fuß- und Radweges ist im Bereich des ehemaligen Bahndammes eine öffentliche Grünfläche anzulegen. Die den Rad- / Fußweg begleitenden Geländestreifen sind beiderseits des Weges als extensive Wiesenstreifen zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

Dachbegrünung von Garagen und Carports

Die Dächer von Garagen und Carports sind nach den anerkannten Regeln der Technik extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

6. Höhe baulicher Anlagen

Die Traufhöhen (TH) der zulässigen Bebauung dürfen gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen nicht überschreiten.

B. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

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

1. Fassaden

Die Außenwandflächen von Hauptgebäuden sind entweder in Sichtmauerwerk herzustellen oder zu verputzen und mit einem Farbanstrich zu versehen. Eine Verkleidung ist nur mit unglasierten, nicht glänzenden Klinkern, jeweils in dunklen Rot- und Brauntönen entsprechend RAL 3004 (Purpurrot), RAL 3005 (Weinrot), RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 3009 (Oxidrot), RAL 3011 (Braunrot), RAL 8012 (Rotbraun), RAL 8015 (Kastanienbraun) zulässig. Aneinanderstoßende Fassaden benachbarter Gebäude sind hinsichtlich Material identisch auszubilden, hinsichtlich der Farbwahl aneinander anzupassen.

2. Dachgestaltung

1. Dächer von Wohngebäuden sind ausschließlich als Satteldächer in den durch Planzeichen festgesetzten Dachneigungen (siehe Nutzungsschablonen) zulässig. Aneinanderstoßende Dächer benachbarter Gebäude sind in Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung, Dachüberstand und Dachdeckung identisch auszubilden.

2. Ausgenommen von den Festsetzungen unter 1. sind die Dächer von „Carports und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO, Dachaufbauten, Gärten und Zwerchhäusern sowie untergeordneten Anbauten.

3. Dächer von Garagen sind ausschließlich als Flachdächer oder ausnahmsweise als flach geneigte Pultdächer zulässig.

4. Zulässig sind alle Arten der Dachdeckung. Für Teile des Daches ist eine Eindeckung aus Glas zulässig. Ebenso sind Gründächer (bepflanzte Dächer) insgesamt zulässig.

5. Dachaufbauten (z.B. Gärten etc.) sind mit Ausnahme von Aufbauten technischer Art (Schröten, Antennen etc.) nur bis zu einer max. Höhe von $1,0 \text{ m}$ unterhalb der Hauptfirstlinie zulässig. Die Breite aller Dachaufbauten/Dachgärten darf die Hälfte der Gesamtbreite des Daches nicht überschreiten. Sie sind in den Fensterachsen der darunterliegenden Geschosse anzuordnen. Die maximale Breite einer Einzelgaube darf $2,50 \text{ m}$ nicht überschreiten. Zwerchgiebel und Zwerchhäuser dürfen $1/3$ der Fassadenbreite des Hauptgebäudes nicht überschreiten und müssen mindestens $1,25 \text{ m}$ von der freistehenden Giebelseite entfernt sein.

6. Dachüberstände an Giebel und Traufe dürfen ein Maß von 50 cm im rechten Winkel zur aufstehenden Wand nicht überschreiten.

3. Grundstückseinfriedungen

Vorgärten:

Zur Einfriedung der straßenseitigen Vorgärten sind ausschließlich Hecken, Zäune und Mauern bis zu einer maximalen Höhe von $1,0 \text{ m}$ zulässig.

Hausgärten:

Die Einfriedung der rückwärtigen Hausgärten ist ausschließlich in folgender Art zulässig:

- Hecken bis $2,0 \text{ m}$ Höhe
 - Zäune bis $2,0 \text{ m}$ Höhe
- Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune nur in transparenter Form in Verbindung mit einer dauerhaften Begrünung zulässig. Insbesondere geschlossene Sichtschutzwände aus Holz, Well-Eternit, Well-Polyester oder Wellblech sind hier unzulässig.

4) Gestaltung der Vorgärten

Vorgärten sind dauerhaft gärtnerisch zu gestalten. Eine vollflächige oder teilweise Versiegelung ist mit Ausnahme der erforderlichen Hauszugänge und Garagenzufahrten nicht zulässig.

C. HINWEISE

1. Archäologische Bodenfunde

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

2. Kampfmittelkunde

Die Bezirksregierung Köln weist darauf hin, dass bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbündendienst der Bezirksregierung Köln zu verständigen sind.

Sollten innerhalb des Plangebietes Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Zwecks Abstimmung der Vorgehensweise wird um Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln gebeten.

3. Bodenschutz

Im Zuge der Bauarbeiten sollte insbesondere auf den Schutz und Erhalt des Bodens geachtet werden. Die durch den Baubetrieb befahrenen oder anderweitig benutzten Bereiche sind auf einen unbedingt notwendigen Umfang zu begrenzen. Insbesondere Flächen mit Planfestsetzungen sind durch die Baumaßnahmen möglichst wenig in Anspruch zu nehmen.

Im Bereich baulicher Maßnahmen ist der Boden fachgerecht abzutragen und getrennt nach Unter- und Oberboden zu lagern. Bei der Herstellung des Planum ist der Ober- und Unterboden möglichst in ursprünglicher Lage wieder aufzutragen. Der Einbau standortfremden Bodens ist möglichst zu vermeiden. Neben den genannten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung einer Bodenverdichtung sollte durch ausschließlichen Einsatz von dem Stand der Technik entsprechenden Baumaschinen dafür hingewirkt werden, dass Verunreinigungen des Bodens durch Unfälle und Leckagen vermieden werden können.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind die Baustellenbereiche sorgfältig von Baustoffresten, Betriebsstoffen etc. zu reinigen.

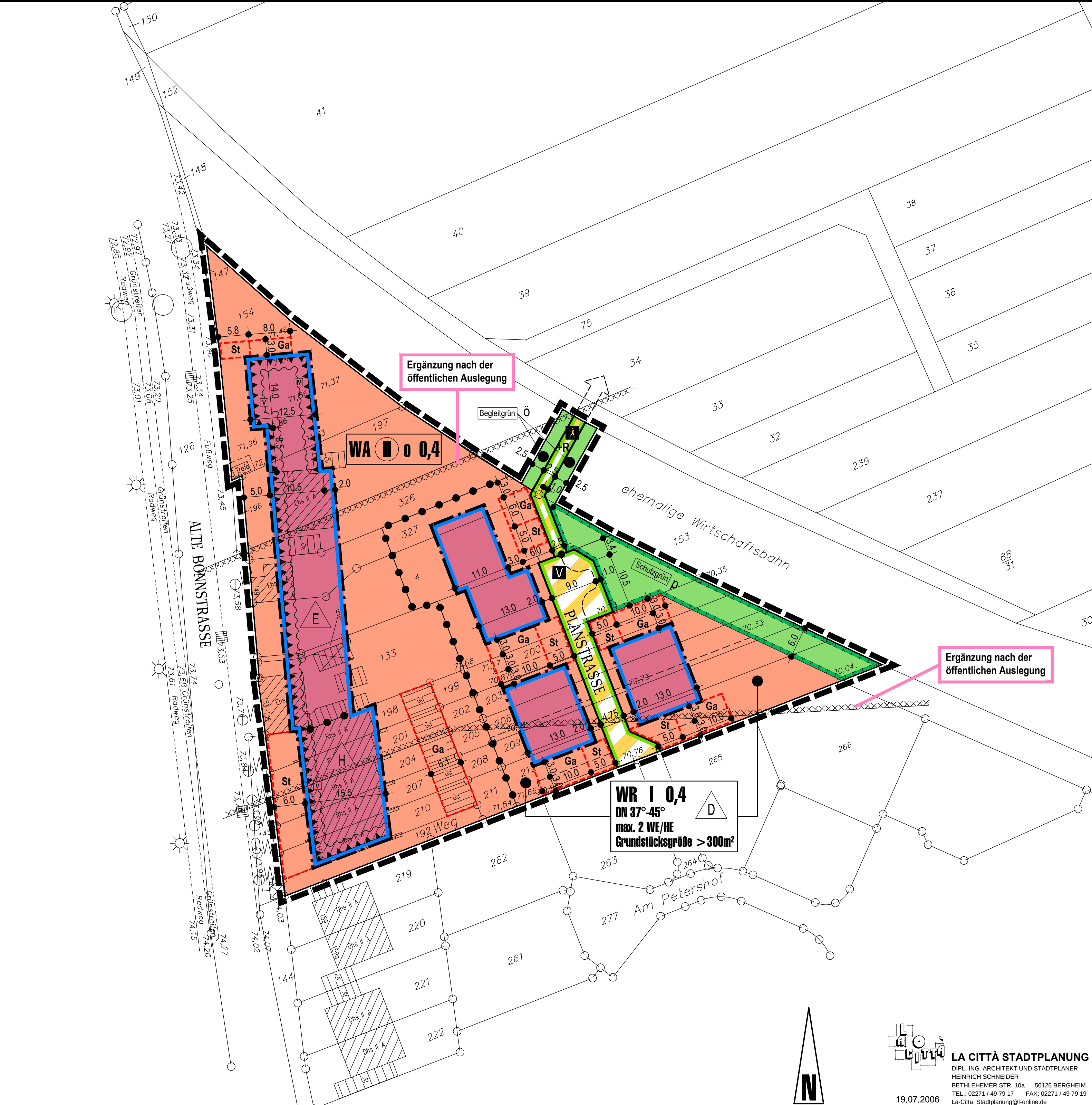
4. Vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Einbruch

Das Kommisariat Vorbeugung der Kreispolizeibehörde Bergheim empfiehlt zum Einbruchschutz, dass alle Fenster und Fenstertüren im angreiferelevanten Bereich, also Tief-, Erd- und Obergeschosse, die der Täter ohne besondere Steighilfen erreichen können, einbruchresistent ausgebaut sein sollten. Für alle Außentüren gilt ebenfalls die Empfehlung, möglichst geprüfte Türen gemäß DIN zu verwenden. Kollektivschlüssel können durch stabile Rostschrauben oder besser durch Vergitterung gesichert werden. Gegen Kriminalität an der Haustür sollten mechanische Distanzsperren eingebaut werden. Für weitere Fragen und Informationen steht das Kommisariat Vorbeugung zur Verfügung.

D. KENNEICHNUNG

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5106 weist in einem Teil des Plangebietes Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. Dieser Teil des Plangebietes wird daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau-Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.



ERLÄUTERUNGEN

Art der baulichen Nutzung

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

1	2
WR	WR
WA	WA

1= überbaubare Flächen
2= nicht überbaubare Flächen

Maß der baulichen Nutzung

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

I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)

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
H	Nur Hausgruppen zulässig
Baugrenze	Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

V	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
V	verkehrsberuhigter Bereich
R	Fuß und Radweg
Straßenbegrenzungslinie	Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

G	Grünfläche
z.B. [Schutzgrün]	Grünflächen mit besonderem Nutzungszweck

Planungen Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
---	---

Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 86 BauO NRW in Verb. mit § 9 (4) BauGB)

DN 37°-45° Dachneigung

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

M	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St	Stellplätze
Ga	Garagen
M	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
IV	Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche
IV	= Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109
V	= Lärmpegelbereich V gemäß DIN 4109
WE / HE	Wohneinheit / Hauseinheit
-----	Parzellierungsvorschlag
-----	Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen, Hausformen und Zweckbestimmungen
M	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Planunterlagen

Wohngebäude mit / ohne Hausnummern
Wirtschafts-, Industrie- und Nebengebäude
Durchfahrt / Arkade
Mauer
Höhenlage
III Geschosshöhe
A Ausgebautes Dachgeschoss
F 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 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 07.12.1999 (GV. NRW. S. 622)

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 Januar 2006).

Brühl, den 04.09.2006

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

Aufstellung

Der Rat der Stadt Brühl hat am 16.02.2004 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 02.02.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den 01.09.2006

Der Bürgermeister
In Vertretung
(Mues)
Technischer 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 16.01.2006 bis 30.01.2006.

Brühl, den 01.09.2006

Der Bürgermeister
In Vertretung
(Mues)
Technischer Beigeordneter

Träger öffentlicher Belange

Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.01.2006 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Brühl, den 01.09.2006

Der Bürgermeister
In Vertretung
(Mues)
Technischer Beigeordneter

Öffentliche Auslegung

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der textlichen Festsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.06.2006 bis 24.07.2006 öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 01.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den 01.09.2006

Der Bürgermeister
In Vertretung
(Mues)
Technischer Beigeordneter

Änderung / Ergänzung

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

Kenzeichnung von Teilflächen die humoses Bodenmaterial enthalten

Erneute Offenlage

Eine erneute Offenlage gem. § 3 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) zu den Änderungen bzw. Ergänzung nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom bis Ort und Dauer der Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den

Der Bürgermeister
In Vertretung
(Mues)
Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Brühl hat am 28.08.2006 diesen Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Brühl, den 04.09.2006

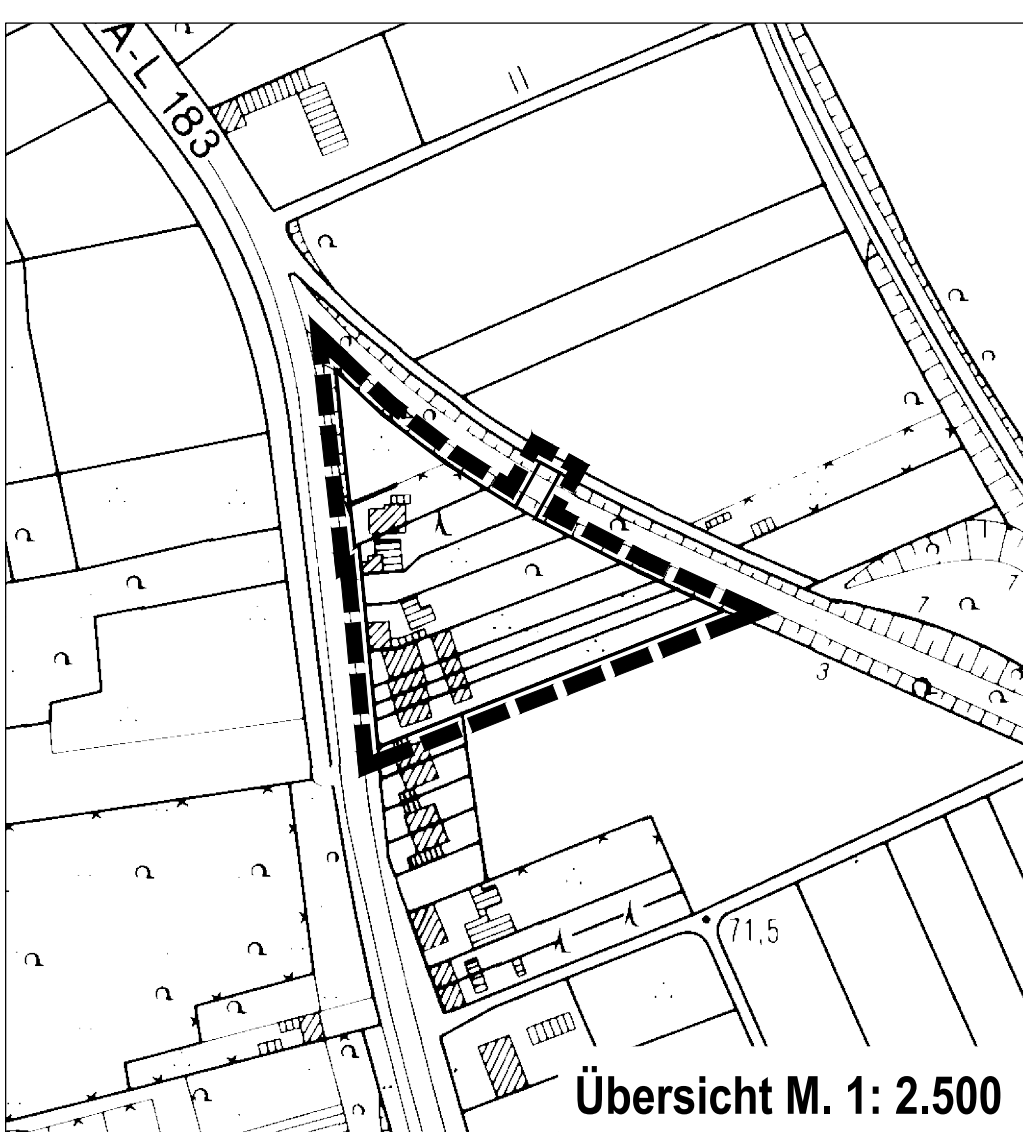
Der Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am 31.08.2006 erfolgt.

Brühl, den 04.09.2006

Der Bürgermeister



Bebauungsplan 06.13

"L 183 / EHEMALIGE WIRTSCHAFTSBAHN"
... Ausfertigung

Stadt Brühl
Gemarkung Badorf
Flur 3
Maßstab 1: 500