

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet

Die ausnahmsweise zulässigen Arten
§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe
§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

2. Überschreitung der Grundflächenzahl

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

Die im Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf durch Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Kellerräumen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

3. Überschreitung der Baugrenzen

Balkone dürfen die festgesetzten Baugrenzen um bis zu maximal 2,0 m überschreiten.

4. Ein- und Ausfahrtsbereich

Die Ein- und Ausfahrt zu den Tiefgaragen (TGa) ist für die künftigen Nutzer nur über den im Bebauungsplan festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereich an der Bavinganstraße zulässig.

5. Nebenanlagen

(gem. § 14 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten WA - Allgemeinen Wohngebietes sind Gartengerätehäuser, Schuppen und dgl. von mehr als 7,5 m² je abgeschlossener Erdgeschosswohneinheit ausgeschlossen. Fahrradabstellanlagen sind von dieser Beschränkung ausgenommen.

Innerhalb des festgesetzten WA - Allgemeinen 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.

6. Höhe baulicher Anlagen / Oberkante der Tiefgaragen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen dürfen nicht überschritten werden. Für die geplante Wohnbebauung gilt der Bezugspunkt (BZP=77,57) in der Bavinganstraße.

Für die geplanten Tiefgaragen setzt der Bebauungsplan maximal zulässige Höhen über NN fest.

Die festgesetzten Höhen dürfen zugunsten von untergeordneten Bauteilen überschritten werden, soweit diese um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten des Geschosses auf dem sie errichtet werden zurück springen. Ein maximales Höhenmaß von 2,0 m darf nicht überschritten werden.

Für Treppenhäuser besteht die Pflicht des zurück springen von der Außenkante nicht.

7. 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 sowie Abs. 1a BauGB)

7.1 Anpflanzen von Bäumen

Entlang der Bavinganstraße sind neben den festgesetzten öffentlichen Parkplätzen 3 Laubbäume gleicher Gattung (Hochstamm, 12/14 cm) gemäß nachfolgender Auswahl anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Hainbuche	Carpinus betulus
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feld-Ahorn

7.2 Verschiebung der Baumstandorte

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume dürfen von den festgesetzten Standorten um bis zu 2,0 m verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf sich dadurch jedoch nicht verringern.

7.3 Anpflanzung einer Strauchhecke / Ersatz der Ausgleichsmaßnahme

Innerhalb der so festgesetzten Flächen sind 113 m² mit einer zweireihigen Strauchhecke in einem Abstand von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen, auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Die Anpflanzung dient als Ersatz für die Inanspruchnahme von Maßnahmenflächen in der Ursprungsplanung. Die Anpflanzungen sind spätestens mit der Herstellung der angrenzenden Stellplatzflächen vorzunehmen.

Die Gehölze sind in der Qualität VSTR 60-100 cm bzw. leichte Heister 80-120 cm folgender Auswahl zu pflanzen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pflaumenthüthen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Schneeball

7.4 Begründung der Tiefgaragen

Die Dächer von Tiefgaragen sind mindestens 30 cm zu übererden und mit einer geschlossenen Vegetationsdecke zu versehen.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Lärmschutzwände

Die Lärmschutzwände sind entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Lage und Höhe zu errichten.

Die Lärmschutzwände sind in akustisch dichter Ausführung herzustellen. Fugeneinlagen müssen dauerhaft dämmende Eigenschaften besitzen. Die Schalldämmung DLR der für den Bau der Lärmschutzwände eingesetzten Materialien muss einen Wert von mindestens DLR = 20 dB aufweisen (Hinweis: DLR bezeichnet die Differenz des Schallpegels der auftretenden und der durch die Wand tretenden Energie).

8.2 Maßnahmen an den Gebäuden

Für die so im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiche wird festgesetzt, dass in den Außenwänden von Wohnungen und vergleichbaren Nutzungen mit Ausnahme des Erdgeschosses für die Lüftung notwendige öffnungsfähige Fenster von Aufenthaltsräumen ohne weitere Schutzvorkehrungen nicht zulässig sind.

Für die so im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiche wird festgesetzt, dass in den Außenwänden von Wohnungen und vergleichbaren Nutzungen mit Ausnahme des Erdgeschosses und des ersten Obergeschosses für die Lüftung notwendige öffnungsfähige Fenster von Aufenthaltsräumen ohne weitere Schutzvorkehrungen nicht zulässig sind.

In den gekennzeichneten Fassaden können zur Lüftung notwendige öffnungsfähige Fenster von Aufenthaltsräumen vorgesehen werden, wenn durch bauliche Schutzmaßnahmen vor diesen Fenstern verglaste schalldämmte belüftete Loggien, vorgehängte Fassaden oder vergleichbare Schutzmaßnahmen vorgesehen werden, durch deren Konstruktion und Aufbau sichergestellt ist, dass ein bewertetes Bauschalldämm-Maß von R_w = 20 dB nicht unterschritten wird. Die baulichen Schutzmaßnahmen dieser vorgelagerten Bereiche sind so zu dimensionieren, dass eine ausreichende Belüftung der Aufenthaltsräume gemäß DIN 1946-6 gewährleistet ist.

Alternativ können Lüftungssysteme vorgesehen werden, durch die ein Öffnen der Fenster zur Belüftung entbehrlich wird.

B. Gestaltung baulicher Anlagen

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

1. Dachgestaltung

Dächer von Wohngebäuden sind als Flachdach (FD) bzw. flach geneigtes Dach bis 5° Dachneigung zulässig.

2. Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen zwischen der straßenseitigen Gebäudefront und der Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig.

Einfriedungen an anderen Grundstücksgrenzen sind nur als Hecken oder Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

3. Gestaltung der Vorgärten

Die Grundstücksflächen zwischen den festgesetzten Baugrenzen und der öffentlichen Verkehrsfläche sind dauerhaft gärtnerisch zu gestalten. Eine vollflächige oder teilweise Versiegelung ist - mit Ausnahme der erforderlichen Hauszugänge, der Müllsammelplätze und der Garagenzufahrt - nicht zulässig.

C. Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

Mit dem Auffinden einer Römischen Wasserleitung ist innerhalb des Plangebietes zu rechnen. Im Zuge von Erdarbeiten im Bereich des Bodendenkmals sind archäologische Überwachungen notwendig. Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutz - Gesetz DSchG NW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Brühl als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199 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. Kampfmittelrindungen

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 Köln zu verständigen.

Sollten innerhalb des Plangebietes Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfählgründungen, Verbauarbeiten 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. Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau, sodass stümpfungsbedingte Bodenbewegungen auftreten können. Nach Beendigung der bergbaulichen Maßnahmen kann der Grundwasseranstieg erneut Bodenbewegungen zur Folge haben.

4. Schutz des Bodens

Der humose, belebte Oberboden ist von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung ohne Verdichtung zu lagern und als kulturfähiges Material gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) wieder aufzubringen.

Die Verfestigung durch den Bau von Gebäuden bzw. Erschließungswegen ist zu minimieren. Zufahrtswegen, Stellplätzen u.ä. sind nach Möglichkeit versickerungsfähig auszubauen.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass für einen Einbau von Recyclingbaustoffen (z.B. als Untergrund- oder Wegebefestigung) eine Genehmigung erforderlich und diese rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Bodenschutzbehörde zu beantragen ist.

5. Vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Einbruch

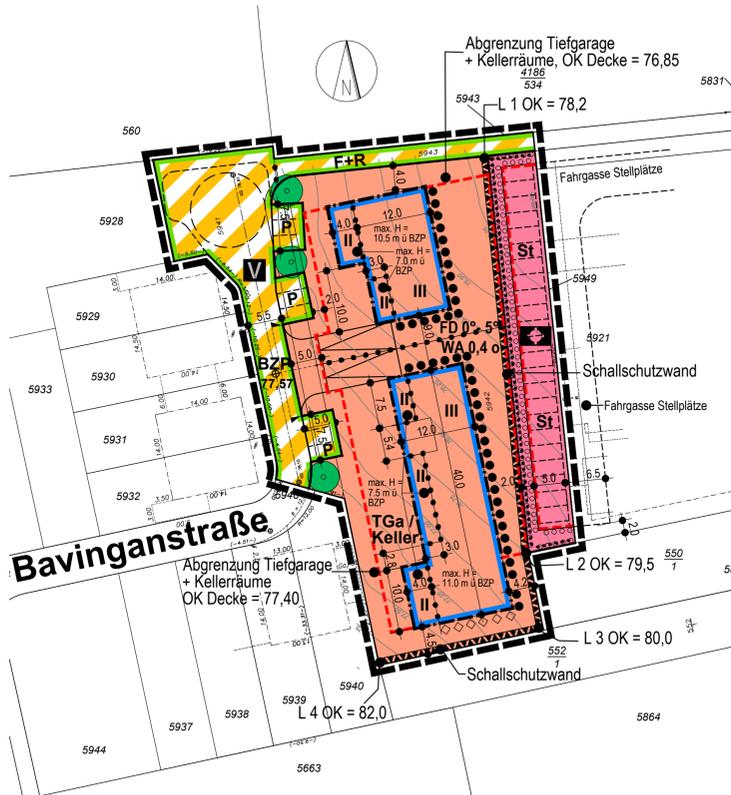
Die Kreispolizeibehörde weist auf das Beratungsangebot zu kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Bauobjekten mit einbruchhemmenden Sicherungseinrichtungen hin.

6. Erdbebenzone

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

Bebauungsplan 06.16

"Alte Bonnstraße / Steingasse" 2. Änd.



LA CITTÀ STADTPLANUNG
DIPLOM-ING. ARCHITEKT UND STADTPLANER
HEINRICH SCHNEIDER
BROICHSTRASSE 10 41516 GREVENBRICH
TEL.: 02182 / 6999481 FAX: 02182 / 6999482
schneider@la-citta.de
08.07.2013

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

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

WA Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

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

z.B. III 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

B Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

K Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

V Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

P öffentliche Parkplätze

V verkehrsberuhigter Bereich

F+R Fuß- und Radweg

S Straßenbegrenzungslinie

E Ein- / Ausfahrtsbereich

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

U Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung: **B** Bäume

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

L1 - L4 Lärmschutzwand gleichzeitig Baulinie

F Fassadenbereich, für die Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind (s. Textl. Festsetzungen Ziff. 8.2)

Sonstige Festsetzungen

BZP Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung

U Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, aragen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 der BauNVO)

TGa / Keller Tiefgarage und Kellerräume

St Stellplätze

G Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Sonstige Planzeichen

A Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen und Höhen

H hinweisliche Darstellung

FD Flachdach

Planunterlage

- 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

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

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

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142).

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.04.2013 (GV. NRW. S. 194).

Kartengrundlage

Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanzV 90 Stand Dezember 2012 aktualisiert April 2013 entspricht.

Brühl, den 15.10.2013
Gerd Schiffer
Beigeordneter

Aufstellung

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Brühl hat am 31.01.2013 gem. § 2 Abs. 1 i.V. mit § 13a BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 22.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den 09.09.2013
Der Bürgermeister
In Vertretung
Gerd Schiffer
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 bis

Brühl, den
Der Bürgermeister
In Vertretung

Gerd Schiffer
Beigeordneter

Träger öffentlicher Belange

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

Brühl, den
Der Bürgermeister
In Vertretung
Gerd Schiffer
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 30.08.2013 bis 30.09.2013 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 22.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den 09.09.2013
Der Bürgermeister
In Vertretung
Gerd Schiffer
Beigeordneter

Änderungen / Ergänzungen

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

Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB

Änderungsbereiche

Änderung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Änderungsbereiche

Dieter Freytag

Erneute Auslegung

Eine erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom bis ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den
Der Bürgermeister
In Vertretung
Gerd Schiffer
Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Brühl hat am 14.10.2013 diesen Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Brühl, den 18.10.2013
Der Bürgermeister
In Vertretung
Andreas Brandt
Erster Beigeordneter

Bekanntmachung

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am 16.10.2014 erfolgt.

Brühl, den 20.10.2014
Der Bürgermeister
Dieter Freytag



Bebauungsplan 06.16

"ALTE BONNSTRASSE / STEINGASSE" 2. ÄNDERUNG

Stadt Brühl
Gemarkung Badorf
Flur 11
Maßstab 1:500