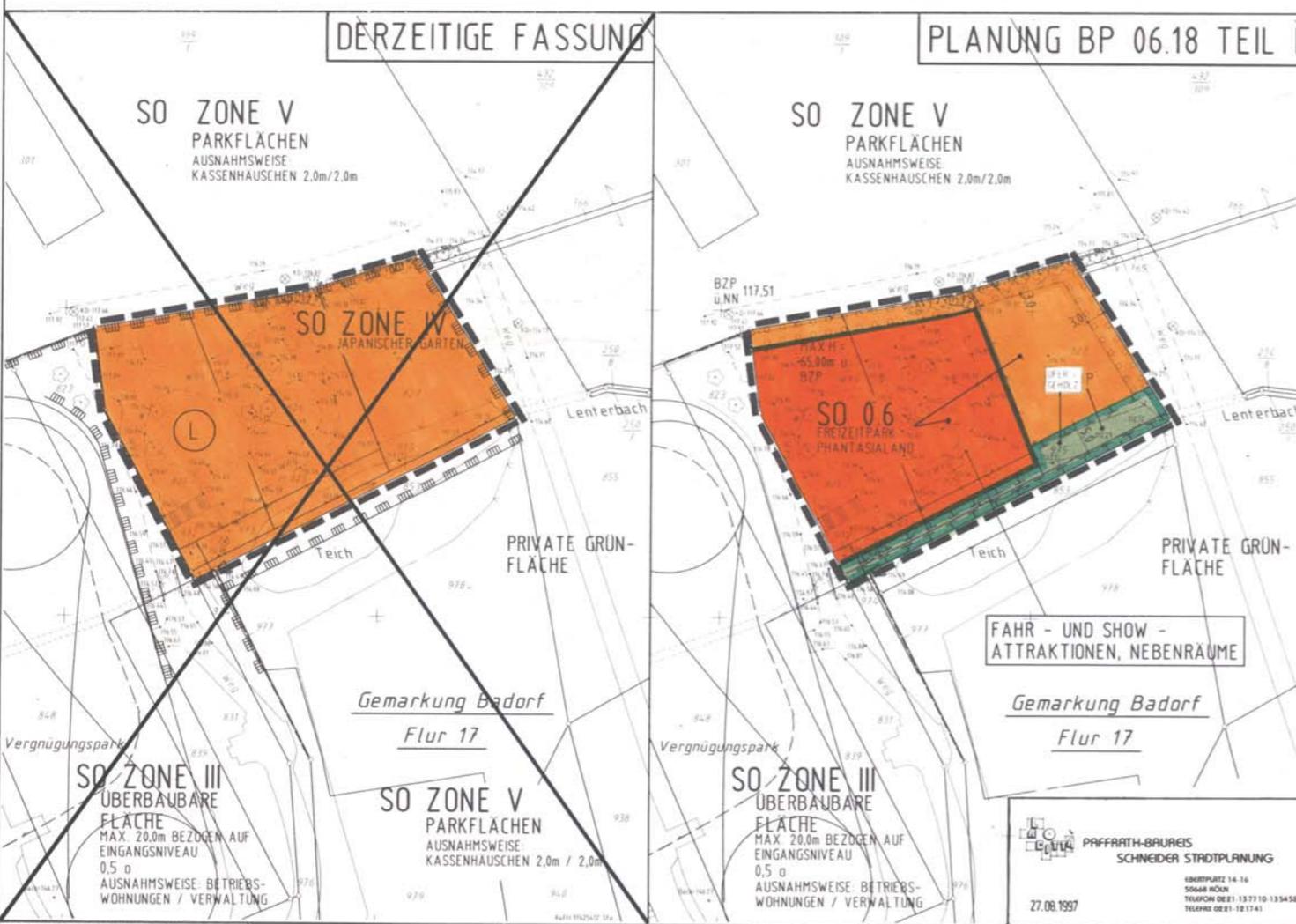


STADT BRÜHL

BEBAUUNGSPLAN NR.06.18 'PHANTASIALAND'

TEIL I

1. AUSFERTIGUNG



ERLÄUTERUNGEN	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 der BauNVO)	
1 2	SO SO SONDERGEBIET
1	ÜBERBAUBARE FLÄCHEN
2	NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 bis 21 der BauNVO)	
0,6	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 der BauNVO)	
	BAUGRENZE
KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB und Wasserflächen)	
	UMGRENZUNG VON SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZES
	DEM LANDSCHAFTSSCHUTZ UNTERLIEGENDE FLÄCHEN
GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
	GRÜNFLÄCHE P = PRIVAT
	GRÜNFLÄCHEN MIT BESONDEREM NUTZUNGSZWECK
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ERHALTUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND PLANZEICHEN	
	MAXIMALE HÖHE ÜBER DEM FESTGESETZTEN BEZUGSPUNKT
	RENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 06.18 TEIL I

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN, HINWEISE

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Innerhalb des festgesetzten SO - Sondergebietes mit der Zweckbestimmung 'Freizeitpark Phantasialand' sind als Art der Nutzung nur folgende Nutzungen zulässig:

Fahr- und Showattraktionen, Nebenräume

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

2.1 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung

Einzelbäume, die nicht von der Baumaßnahme betroffen sind, sind zu erhalten und während der Bauzeit zu schützen.

Der Anteil an versiegelten bzw. befestigten Flächen darf max. 30% der nichtüberbauten Grundstücksflächen betragen. Für den Oberbelag von Fußwegen dürfen nur wasserdurchlässige Pflastermaterialien verwendet werden.

2.2 Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb der mit Signatur gekennzeichneten Flächen ist ein Gehölzstreifen mit Bäumen und Sträuchern gemäß der nachfolgend aufgeführten Arten anzulegen. Die Reduzierung dieses Gehölzstreifens auf eine Mindestbreite von 1,0 m auf einer Länge von 30 m ist zulässig, sofern organisationstechnische Gründe innerhalb dieser Fläche die Anlage eines Weges erfordern.

Einzelbäume
Hochstamm - Stammumfang mindestens 16-18 cm, gemessen 1,0 m über Geländeoberfläche; je 50 qm Pflanzfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher
60-100 cm hoch, Pflanzabstand 1,25m x 1,25m

Cornus sanguinea	Hartrieel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Die Beimischung von 20% Ziersträuchern ist zulässig.

Innerhalb der mit Signatur gekennzeichneten Fläche ist entlang des Lenterbaches die Pflanzung von Ufergehölzen aus Bäumen und Sträuchern der nachfolgend aufgeführten Arten durchzuführen. In die Bepflanzung ist zum Schutz des Ufers ein mind. 1,2 m hoher Zaun zu integrieren.

Bäume
Hochstamm - Stammumfang mindestens 16-18 cm, gemessen 1,0 m über Geländeoberfläche; je 100 qm Pflanzfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus padus	Traubenerkirsche
Quercus robur	Stieleiche

Sträucher und Heister
60-100 cm hoch, Pflanzabstand 1,00m x 1,00m

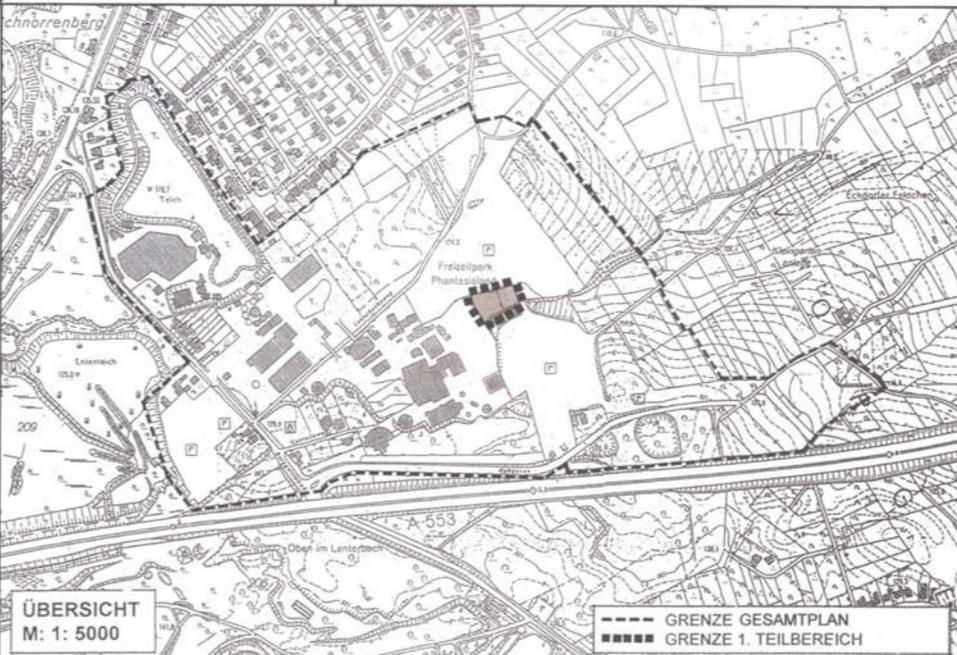
Ainus glutinosa	Erlie
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Hartrieel
Salix caprea	Salweide
Viburnum opulus	Wasserschneeball

3. Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkante der geplanten baulichen Anlage darf gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO die festgesetzte Höhe über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für Antennen, Fahnen, etc.

RECHTSGRUNDLAGEN	BRÜHL DEN 07.09.1997	BRÜHL DEN 02.09.1997	BRÜHL DEN 02.09.1997
1. BAUGESETZBUCH (BauGB) I D.F.D. BEKÄNNTMACHUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ VOM 30.07.1996 (BGBl. I S. 1198)	DIESER PLAN IST GEMÄSS § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADTGEMEINDE VOM 07.09.1997 AUFGESETZT WORDEN.	DIESER PLAN IST GEMÄSS § 3 (2) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) AUFGRUND DES RATSBE SCHLUSSES VOM 07.09.1997 IN DER ZEIT VOM 02.09.1997 BIS 02.10.1997 ÖFFENTLICH AUSGELEGT WORDEN. DIE OFFENLEGUNG WURDE AM 09.09.1997 ÖRTS- ÜBLICH BEKANT GEMACHT. DIE TRÄGER ÖFFENTLICHEN BELANGE WURDEN MIT- GEWÄHRLEISTET VON DER AUSLEGUNG.	DER RAT HAT DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) IN VERBINDUNG MIT DEN §§ 7 UND 41 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN IN DER FASSUNG VOM 14.07.1994 (GV NW S. 866) AM 15.12.1997 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
2. VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BauNVO) I D.F.D. BEKÄNNTMACHUNG VOM 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), GEÄNDERT DURCH DIE ÄNDERUNGS- VERORDNUNG VOM 01.1996 (BGBl. I S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSWISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND (INVESTITION- ERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ) VOM 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)	DIE AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DES RATES VOM 07.09.1997 WURDE GEMÄSS § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) AM 09.09.1997 ÖRTSÜBLICH BEKANT GEMACHT.	ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN ERSTERER AUFGRUND STATTEGEBENER ANREGUNGEN UND BEWÄHRUNG GEMÄSS § 3 (2) IN VERBINDUNG MIT § 3 (2) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) DURCH BESCHLUSS- FASSUNG DES RATES VOM 07.09.1997.	DIESER PLAN WURDE GEMÄSS § 11 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) AM 26.12.97 ANGEZEIGT. ZU DIESEM PLAN GEHÖRT DIE VERFOLGUNG VOM 09.05.1991 AZ. 35-2,12-3A-06/97.
3. BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESBAUORDNUNG - BauONV) I D.F.D. BEKÄNNTMACHUNG VOM 07. MÄRZ 1995 (GVN 5. 218) BERICHTIGT AM 12.10.1996 (GVN 5. 962)	DIE AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DES RATES VOM 07.09.1997 WURDE GEMÄSS § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) AM 09.09.1997 ÖRTSÜBLICH BEKANT GEMACHT.	ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN ERSTERER AUFGRUND STATTEGEBENER ANREGUNGEN UND BEWÄHRUNG GEMÄSS § 3 (2) IN VERBINDUNG MIT § 3 (2) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) DURCH BESCHLUSS- FASSUNG DES RATES VOM 07.09.1997.	DIESER PLAN WURDE GEMÄSS § 11 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) AM 26.12.97 ANGEZEIGT. ZU DIESEM PLAN GEHÖRT DIE VERFOLGUNG VOM 09.05.1991 AZ. 35-2,12-3A-06/97.
4. VERORDNUNG FÜR DIE AUSARBEITUNG DER BAULEIT- PLANE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANHALTES (PLANZEICHENVERORDNUNG 1995 - PlanV) 90 I VOM 18.12.1990 I D.F.D. BEKÄNNTMACHUNG VOM 22.01.1991 (BGBl. I S. 58)	DIE AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DES RATES VOM 07.09.1997 WURDE GEMÄSS § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) AM 09.09.1997 ÖRTSÜBLICH BEKANT GEMACHT.	ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN ERSTERER AUFGRUND STATTEGEBENER ANREGUNGEN UND BEWÄHRUNG GEMÄSS § 3 (2) IN VERBINDUNG MIT § 3 (2) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) DURCH BESCHLUSS- FASSUNG DES RATES VOM 07.09.1997.	DIESER PLAN WURDE GEMÄSS § 11 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) AM 26.12.97 ANGEZEIGT. ZU DIESEM PLAN GEHÖRT DIE VERFOLGUNG VOM 09.05.1991 AZ. 35-2,12-3A-06/97.
5. MASSNAHMENGESETZ ZUM BAUGESETZBUCH IN DER FASSUNG DER NEU BEKÄNNTMACHUNG AUFGRUND DES ARTIKELS 13 DES GESETZES ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSWISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND (IN- VESTITIONERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULAND- GESETZ) VOM 28.04.1993 (BGBl. I S. 622)	DIE AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DES RATES VOM 07.09.1997 WURDE GEMÄSS § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) AM 09.09.1997 ÖRTSÜBLICH BEKANT GEMACHT.	ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN ERSTERER AUFGRUND STATTEGEBENER ANREGUNGEN UND BEWÄHRUNG GEMÄSS § 3 (2) IN VERBINDUNG MIT § 3 (2) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) DURCH BESCHLUSS- FASSUNG DES RATES VOM 07.09.1997.	DIESER PLAN WURDE GEMÄSS § 11 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) AM 26.12.97 ANGEZEIGT. ZU DIESEM PLAN GEHÖRT DIE VERFOLGUNG VOM 09.05.1991 AZ. 35-2,12-3A-06/97.
6. GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN- WESTFALEN IN DER FASSUNG DER BEKÄNNT- MACHUNG VOM 14.07.1994 (GV NW S. 866) ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ VOM 30.07.1996 (GVNW S. 124)	DIE AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DES RATES VOM 07.09.1997 WURDE GEMÄSS § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) AM 09.09.1997 ÖRTSÜBLICH BEKANT GEMACHT.	ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN ERSTERER AUFGRUND STATTEGEBENER ANREGUNGEN UND BEWÄHRUNG GEMÄSS § 3 (2) IN VERBINDUNG MIT § 3 (2) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) DURCH BESCHLUSS- FASSUNG DES RATES VOM 07.09.1997.	DIESER PLAN WURDE GEMÄSS § 11 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) AM 26.12.97 ANGEZEIGT. ZU DIESEM PLAN GEHÖRT DIE VERFOLGUNG VOM 09.05.1991 AZ. 35-2,12-3A-06/97.



B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gem. § 86 BauONV)

Innerhalb des Plangebietes sind alle Werbeanlagen (mit und ohne Licht) nur bis zu einer Höhe von 5,0 m über dem Bezugspunkt zulässig.

C. KENNZEICHNUNGEN
(gem. § 9 Abs. 5 BauGB)

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen weist für das gesamte Plangebiet Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. Selbst bei gleichmäßiger Belastung können diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren. Das gesamte Plangebiet 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.

D. HINWEISE

1.) Das Bergamt Düren weist daraufhin, daß das Plangebiet im Bereich der durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkung liegt.

2.) Die Wehrbereichsverwaltung weist daraufhin, daß vor Baubeginn die Höhenveränderungen mit genauen Standortkoordinaten und der Abbau des Turmes dem Luftwaffenamt -Abt. FlBtr/Bw Dez a- in 51140 Köln, Postfach 90250/501/11 unter der LWA-Nr. 861/97 anzuzeigen ist.

3.) Planungen und Maßnahmen, die nicht über den Bebauungsplan geregelt werden können, wie z.B. die im Landschaftspflegerischen Begleitplan aufgeführten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und die Sicherung der außerhalb des Plangebietes vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen, werden zwischen der Stadt Brühl und dem Investor in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

4.) Die nicht im Zusammenhang mit Werbeanlagen stehenden Lichtquellen sollten in Form, Farbe, Größe und Lichtintensität so angebracht werden, daß weder der Verkehr auf der Autobahn, noch das Villerückenpanorama gestört wird. Die Beleuchtung des Turmes sollte nur mit Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) erfolgen.