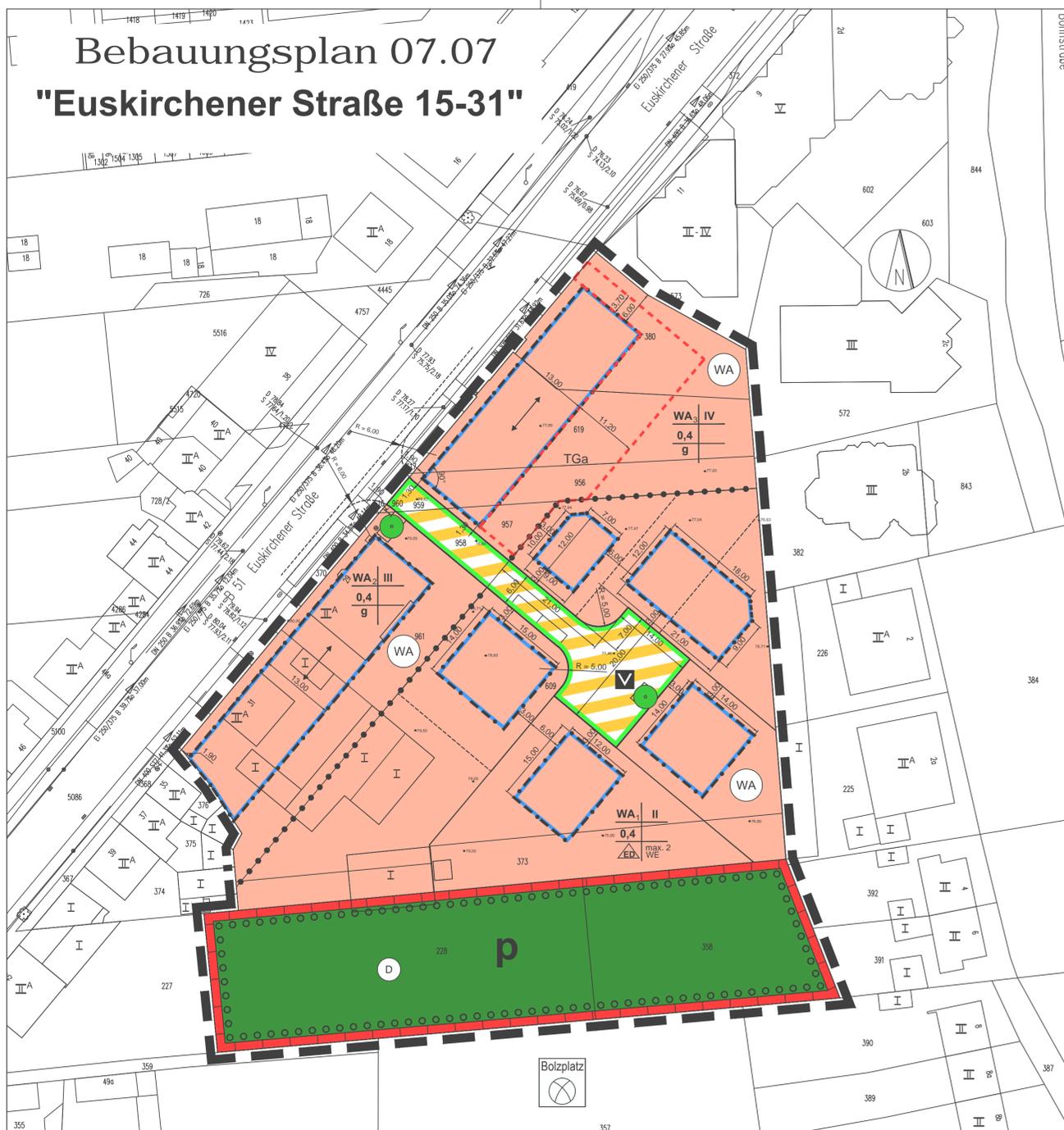


# Bebauungsplan 07.07 "Euskirchener Straße 15-31"



## Legende

### I. Zeichnerische Festsetzungen

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

**WA** Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse:

IV als Höchstgrenze  
0,4 Grundflächenzahl

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

**g** geschlossene Bauweise  
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
max. 2 WE maximal zwei Wohneinheiten pro Hauseinheit

WA, II	Zahl der Vollgeschosse
0,4	Grundflächenzahl
WE 2	Geschossflächenzahl
Bauweise	Bauweise

Baugrenze

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

Strassenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:  
Verkehrsberuhigter Bereich

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

private Grünfläche

**6. Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bäume anpflanzen  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

**7. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen  
TGA Tiefgarage  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
Firstrichtung

**II. Nachrichtliche Übernahme**

**Regelungen für den Denkmalschutz**  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

## Textliche Festsetzungen

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

**1.0 Art der Baulichen Nutzung g**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet**  
gemäß § 4 BauNVO

**2.0 Maß der baulichen Nutzung g**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Die Anzahl der Geschosse wird bei WA 1 mit zwei Vollgeschossen, bei WA 2 mit drei Vollgeschossen und bei WA 3 mit vier Vollgeschossen festgesetzt.

**3.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB  
Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird im WA 1 auf maximal zwei Wohneinheiten begrenzt.

**4.0 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen**  
Im WA 3-Gebiet sind Tiefgaragen an den festgesetzten Stellen zulässig.

**5.0 Grünflächen**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
Die Flurstücke Nr. 228 und Nr. 358 werden als Private Grünfläche festgesetzt.

**6.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

**6.1 Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
Die im Bebauungsplan zeichnerisch mit Signatur festgesetzten Solitärbäume sind mit Spitzahornbäumen *Acer platanoides* 'Olmstedii' mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm zu bepflanzen. Sie sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

**6.2 Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen**  
Auf der mit dieser Signatur gekennzeichneten Fläche ist das Anpflanzen von Bäumen ausgeschlossen. Natürlicher Baumwuchs ist regelmäßig zu entfernen.

**7.0 Nachrichtlich übernommene Festsetzung g zum Denkmalschutz**  
Entsprechend der Stellungnahme des Amtes für Bodendenkmalpflege vom 07.07.2010 sind diese Grundstücke von jeglicher Bebauung freizuhalten. Hierzu gehört auch das Anpflanzen von Bäumen, deren Wurzel langfristig zu einer Zerstörung der Geschosshülle führen. Es ist jede Nutzung, die mit einer Zerstörung des bedeutenden Bodendenkmals einhergeht, unter denkmalrechtlichen Aspekten, zu unterlassen. Die Erhaltung des Objektes als Quelle für zukünftige Forschung sollte angestrebt werden.

**8.0 Dachbegrünungen**  
Die Dachflächen von Garagen im WA 1 sind fachgerecht mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu unterhalten.

**9.0 Vorgärten**  
Die Vorgärtenbereiche im WA 1 sind zu mindestens 50% zu bepflanzen und zu unterhalten. Soweit in Vorgärten Standplätze für Abfallbehälter angelegt werden, sind diese in die gärtnerische Gestaltung sichtiggeschützt einzubeziehen. Der Vorgartenbereich ist die Fläche, die zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und der ihr zugewandten Wohnhausabschlusswand liegt.

### B. Gestaltung baulicher Anlagen

**1.0 Dachformen, Dachneigungen**  
Bei Doppelhäusern sind die Traufhöhen, Dachneigungen, die Straßentlucht und das Fassadenmaterial von den unmittelbar angrenzenden Nachbargebäuden zu übernehmen.  
Auf untergeordnete bauliche Anlagen und Garagen ist diese Vorschrift nicht anzuwenden.

### C. Hinweise

**1.0 Immissionen**  
Für die auf das Plangebiet wirkenden Immissionen sind gemäß guterachtlicher Untersuchung keine besonderen Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.

**2.0 Kampfmittelbeseitigung**  
Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass das Plangebiet in einem Bombenabwurf- und Kampfbereich liegt. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländehöhe von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte zweckmäßigerweise mit Baugewinn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Sollten innerhalb des Plangebietes Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

**3.0 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.

**4.0 Artenschutz**  
Die baubedingten Licht- und Lärmemissionen sind auf das Notwendigste zu beschränken, damit ein Einsetzen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgeschlossen werden kann.

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

**6.0 Grundwasser**  
Der Erft-Verband weist darauf hin, dass im Bereich des Plangebietes flurnahen Grundwasserstände auftreten können. Aufgrund der geologischen Verhältnisse und der Geländemorphologie sollte eine Baugrunduntersuchung erfolgen.

## Planunterlagen

- Wohngebäude mit / ohne Hausnummern
- Wirtschafts-, Industrie- und Nebengebäude
- Durchfahrt / Arkade
- Mauer
- Höhenlage
- III Geschosszahl
- A Ausgebautes Dachgeschoss
- F Flachdach
- Bordstein
- Straßensinkkasten

## Grenzangaben

- Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze
  - Flurstücksgrenze
  - Flurstücksgrenze vorgeschlagen unverbindlich
- weitere Signaturen gemäß DIN 3020 und Katastervorschriften

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 G vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Art. 3 Gv 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 in der zur Zeit geltenden Fassung
- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), geändert 28.03.2000 (GV NRW S. 245) in der zur Zeit geltenden Fassung

## Kartengrundlage

Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanzV 90 entspricht (Stand Juni 2010).

Brühl, den 14.11.2011

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 18.11.2008 gem. § 2 Abs. 1 i.V. mit § 13a BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 27.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den 26.09.2011

Der Bürgermeister  
In Vertretung  
Gerd Schiffer  
Beigeordneter

## Träger öffentlicher Belange

Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.03.2011 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Brühl, den 26.09.2011

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 08.07.2011 bis 18.08.2011 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 30.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den 26.09.2011

Der Bürgermeister  
In Vertretung  
Gerd Schiffer  
Beigeordneter

## Änderung / Ergänzung

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

## 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  
Gerd Schiffer  
Beigeordneter

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Brühl hat am 17.10.2011 diesen Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Brühl, den 14.11.2011

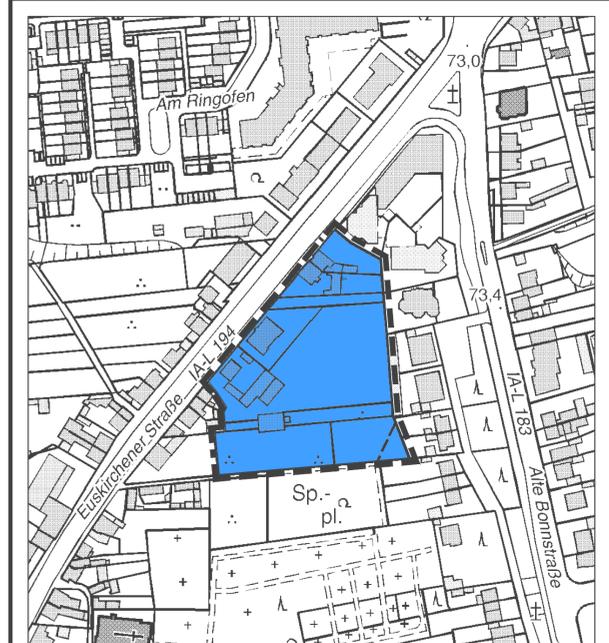
Der Bürgermeister  
Michael Kreuzberg

## Bekanntmachung

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am 26.01.2012 erfolgt.

Brühl, den 15.02.2012

Der Bürgermeister  
Michael Kreuzberg



# Bebauungsplan 07.07 "Euskirchener Straße 15 - 31"

Ausfertigung

Stadt Brühl  
Gemarkung Badorf  
Flur 10  
Maßstab 1 : 500