Textliche Festsetzungen und Hinweise

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die EFH (Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss) sowie die FH (Firsthöhen) der zulässigen Bebauung dürfen gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO die in der Planzeichnung festgesetzten NHN-Höhen nicht überschreiten.
Die Höhe der Garagen-Fußboden-Oberkante darf die maximal zulässige EFH des angrenzenden Wohnhauses nicht überschreiten.

2. Mindestgröße der Baugrundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Baugrundstücke für die Einzelhäuser und Doppelhaushälften sind nur in einer Mindestgröße von 300 m² zulässig.

3. Ein- und Ausfahrtsverbot
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB)
Im Bereich der mit der Signatur ▬ ▬ ▬ gekennzeichneten Baugrundstücke sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.

4. Nebenanlagen sowie Garagen und Carports
(§ 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 und § 12 BauNVO)

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Innerhalb des festgesetzten WR - Reinen Wohngebietes sind Gartengerätehäuser, Schuppen und dgl. mit einer Grundfläche von mehr als 25 m² je Grundstück ausgeschlossen.
Innerhalb des festgesetzten WR - Reinen 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.

Garagen und überdeckte Stellplätze (§ 12 BauNVO)
Garagen und überdeckte Stellplätze sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen für Garagen und überdeckte Stellplätze zulässig.
Innerhalb der Vorgärten sind Stellplätze unzulässig.

5. Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) je Hauseinheit (HE)
HE=Doppelhaushälfte) (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird für die festgesetzten WR - Reinen Wohngebiete je Einzelhaus auf max. 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte auf 1 Wohneinheit beschränkt, wobei für jedes Einzelhaus und für jede Doppelhaushälfte die Wohnfläche der Einliegerwohnung auf maximal 1 Drittel der Wohnfläche der Hauptwohnung beschränkt wird.

6. Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der geplanten Wohnhäuser und von den Garagen und den Zufahrten zu den Garagen ist in den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten.

7. Erhaltung und Anpflanzung von Hecken sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b sowie Abs. 1a BauGB)

7.1 Erhaltung der Buchenhecke

Innerhalb der mit Signatur ▪▪▪ festgesetzten Flächen ist die vorhandene Buchenhecke mit einer Mindesthöhe von 1,0 m zu erhalten. Die vorhandene Hecke darf für die fußläufige Erschließung der südlich der Hecke zulässigen Doppelhäuser je Doppelhaushälfte in einer Breite von maximal 1,5 m entfernt werden.

7.2 Ergänzung der Buchenhecke

Innerhalb der mit Signatur ▫▫▫ festgesetzten Flächen ist die vorhandene Buchenhecke durch eine einreihige Schnitthecke aus Hainbuche (Carpinus betulus, 60-100 cm, 3 Pflanzen je lfd. Meter) zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten.

7.3 Begrünung der Garagendächer

Dachflächen von Garagen und Carports mit geschlossenen Dachflächen sind fachgerecht mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu unterhalten.

7.4 Vorgärten

Die im Bebauungsplan festgesetzten Vorgartenbereiche sind zu bepflanzen. Ausgenommen hiervon sind die erforderlichen Zuwegungen zum Haus und die Abstellplätze für Mülltonnen. KFZ-Stellplätze sind innerhalb der Vorgartenbereiche unzulässig.
Soweit in Vorgärten Standplätze für Abfallbehälter angelegt werden, sind diese dreiseitig mit lebenden Hecken einzugrünen oder in Holzboxen unterzubringen, so dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.

B. Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Doppelhaushälften
Doppelhaushälften sind jeweils in gleicher Ausführung zu gestalten, d.h. die Fassadenfarben und -materialien, die Dachform, Dachneigung und -eindeckung, sowie die First- und Traufhöhe sind aufeinander abzustimmen und ggfls. zu übernehmen.

2. Fassaden
Für die Fassaden sind folgende Materialien unzulässig:
Naturstein- und Klinkerimitationen, Kunststoffmaterialien sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Metallmaterialien. Für untergeordnete Bauteile können bis zu maximal 10% der jeweiligen Fassadenseite Ausnahmen zugelassen werden.

3. Dachgestaltung
3.1 Dachform / Dachneigung
Für die geplanten Einzel- und Doppelhäuser sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 30° - 45° zulässig. Die Dachneigungen von den unmittelbar angrenzenden Nachbargebäuden sind zu übernehmen.

3.2 Dacheindeckung - Material
Zulässig sind alle Arten der Dacheindeckung. Ebenso sind Gründächer (bepflanzte Dächer) insgesamt zulässig. Für harte Bedachungen sind nur unglasierte, nicht glänzende Materialien zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien zulässig.

3.3 Dachgauben und Dacheinschnitte
Dachgauben und Dachaufbauten sind in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der jeweiligen Traufländge je Doppelhaushälfte zulässig. Sie müssen untereinander und von den jeweiligen Giebeln bzw. Gebäudetrennwänden mind. 1,0 m entfernt sein.

3.4 Hauptfirstrichtungen
Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind verbindlich.
Ausnahmen für untergeordnete Gebäudeteile sind zulässig.

3.5 Traufe- und Ortgangüberstände
Der Dachüberstand im Bereich der Traufen darf bei den Neubauten bis zu maximal 0,30 m und bei den Ortgängen bis max. 0,70 m betragen.

4. Grundstückseinfriedungen
Einfriedungen zwischen der straßenseitigen Gebäudefront und der Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgärten) sowie zwischen privaten Vorgärten sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.
Sonstige Einfriedungen sind nur als Hecken oder offene Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Sichtschutzmauern oder blickdichte Zäune an Terrassen sind in einer Länge von bis zu 3,0 m Länge, gemessen ab Hauswand, zulässig, nicht jedoch in den als Vorgärten festgesetzten Flächen.

C. HINWEISE

1. Archäologische Bodenfunde
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02232 / 79-0 oder 79-5370) oder das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-0 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Kampfmittelfunde
Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass das Plangebiet in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet liegt. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden 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 Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

3. Schutz des Bodens / Entsorgung des Bodenmaterials
Der humose belebte Oberboden ist von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung ohne Verdichtungen zu lagern und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke).
Zur Minimierung der Versiegelung beim Bau von Erschließungswegen sind versickerungsfähige Materialien zu verwenden (z.B. Rasengittersteine, Ökopflaster).
Falls bei den Aushubarbeiten belastete Bodenmassen festgestellt werden, so ist das Amt für Wasser-, Abfallwirtschaft und Bodenschutz des Rhein-Erft-Kreises umgehend zu benachrichtigen, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

4. Schutz des vorhandenen Gehölzbestandes
Die innerhalb des Plangebietes bestehenden Baumbestände sind einschließlich des Kronenumfangs entsprechend der DIN18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen" während der Bauzeit mit einem Bauzaun gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art wie Gehölzrodungen, Verdichtungen oder Überschüttungen zu schützen.
Soweit erforderlich sind Schutzzäune, Wurzelschutzmaßnahmen, Stammschutz und Bodenverdichtungsschutz anzuwenden.

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 mit der Untergrundklasse T. Die bautechnischen Anforderungen der DIN 4149 sind zu beachten.

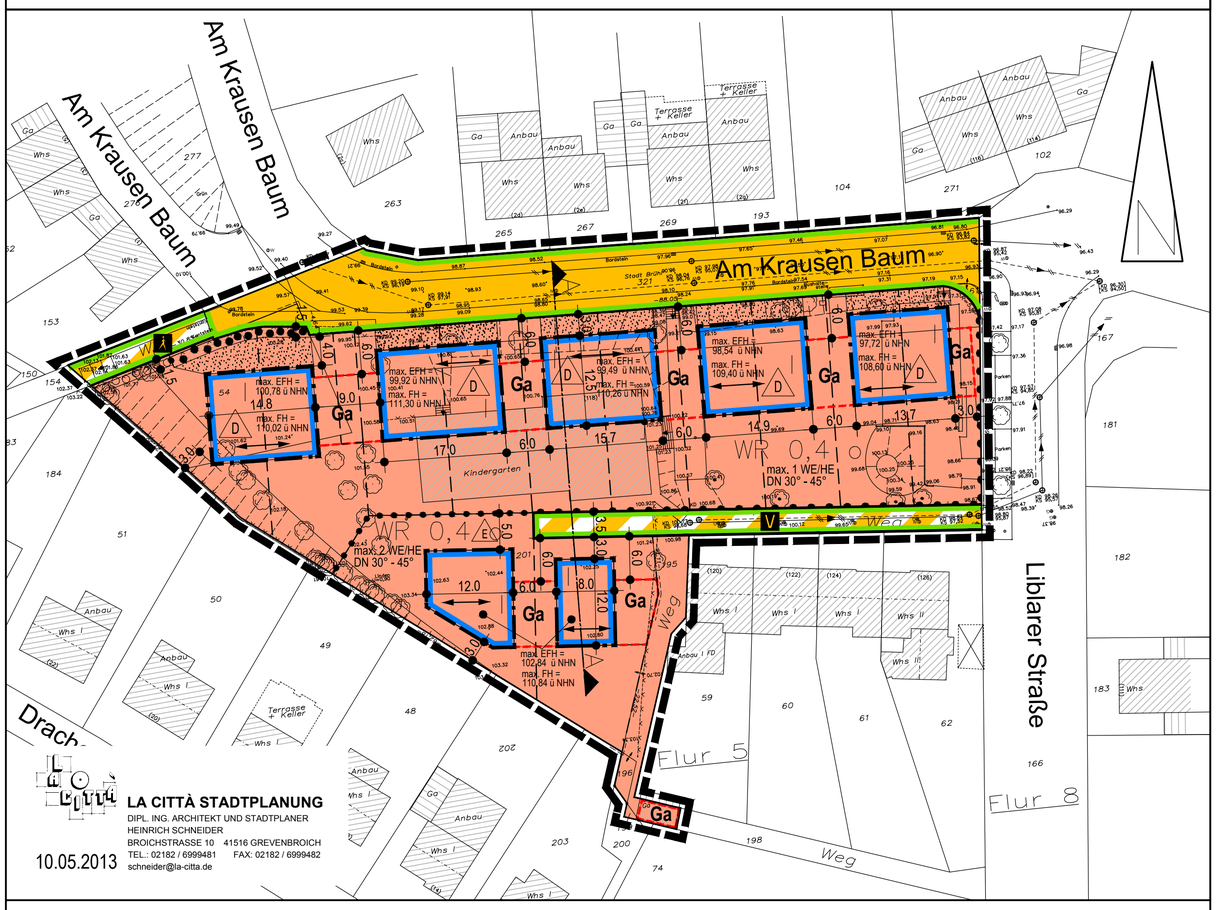
7. Artenschutz
Erforderliche Holzfällungen sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln, d.h. nicht im Zeitraum März bis September durchzuführen.
Sollte eine Flächeninanspruchnahme in Gehölzbeständen innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten stattfinden, sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen oder es ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, sind zum Schutz von Fledermäusen folgende Maßnahmen zu beachten:
- Die Fällung von Bäumen mit Höhlen und Spalten hat in der Zeit von Oktober bis zum Wintereinbruch zu erfolgen.
- Abrissarbeiten sind ausschließlich zwischen dem 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Ein Rückbau außerhalb dieser Frist ist nur zulässig, wenn durch Vorabkontrolle sichergestellt werden kann, dass keine Sommerquartiere bzw. Wochenstuben von Fledermäusen vorhanden sind.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass für die im Untersuchungsgebiet potentiell vorkommenden Vogelarten und Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie (Fledermausarten) artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht eintreten, wenn geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (insbesondere Maßnahmen zur Vermeidung eingriffsbedingter Tötungen durchgeführt werden.
Unter diesen Voraussetzungen ist das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

Bebauungsplan 08.10

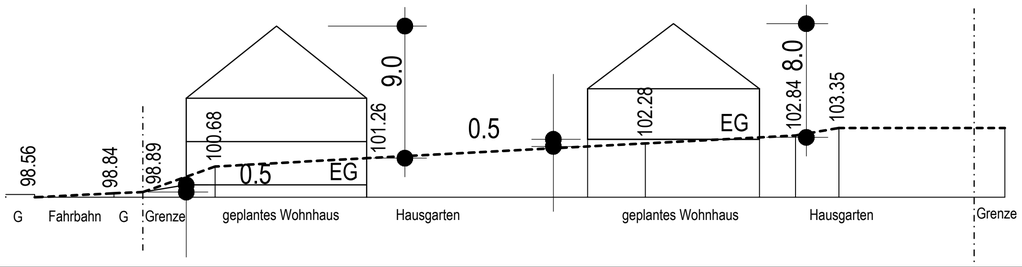
"Am Krausen Baum / Liblarer Straße"



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

10.05.2013

Schnitt A - A mit projektierter Bebauung für die Höhenbestimmung M. 1:250



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WR — Reines Wohngebiet

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

I — Zahl der Vollgeschosse
0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
EFH — max. zulässige Höhe ' Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden'
FH — max. zulässige Firsthöhe

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
Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
F — Fußweg
V — Verkehrsberuhigter Bereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Ga — Garagen
Vorgärten
WE — Wohneinheit
HE — Hauseinheit
Firstrichtung
DN — Dachneigung
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu Gunsten der Anwohner zu belastende Flächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Planunterlage

- Wohngebäude mit / ohne Hausnummern
- Wirtschafts-, Industrie- und Nebengebäude
- Durchfahrt / Arkade
- Mauer
- 111,11 — Höhenlage
- III — Geschosszahl
- A — Ausgebautes Dachgeschoss
- F — Flachdach
- Bordstein
- Straßensinkkasten

Grenzangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstückgrenze ALT
- Flurstückgrenze 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 Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBL. I S. 1509).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBL. I Nr. 3 vom 22.01.1991).

Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23. Oktober 2012 (GV. NRW. S. 474) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Kartengrundlage

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

Brühl, den 16.10.2013

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. D. Hanschke

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

Träger öffentlicher Belange

Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.06.2013 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Brühl, den 24.07.2013
Der Bürgermeister
In Vertretung

Gerd Schiffer
Beigeordneter

Erneute Auslegung

Eine erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom bis einschließlich . Ort und Dauer der Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den
Der Bürgermeister
In Vertretung

Gerd Schiffer
Beigeordneter

Aufstellung

Der Rat der Stadt Brühl hat am 20.12.2004 gem. § 2 Abs. 1 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 22.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den 24.07.2013
Der Bürgermeister
In Vertretung

Gerd Schiffer
Beigeordneter

Öffentliche Auslegung und erneute Aufstellung

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 17.06.2013 bis einschließlich 16.07.2013 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 06.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den 24.07.2013
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

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung erfolgte in der Zeit vom 26.03.2012 bis einschließlich 13.04.2012.

Brühl, den 24.07.2013
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

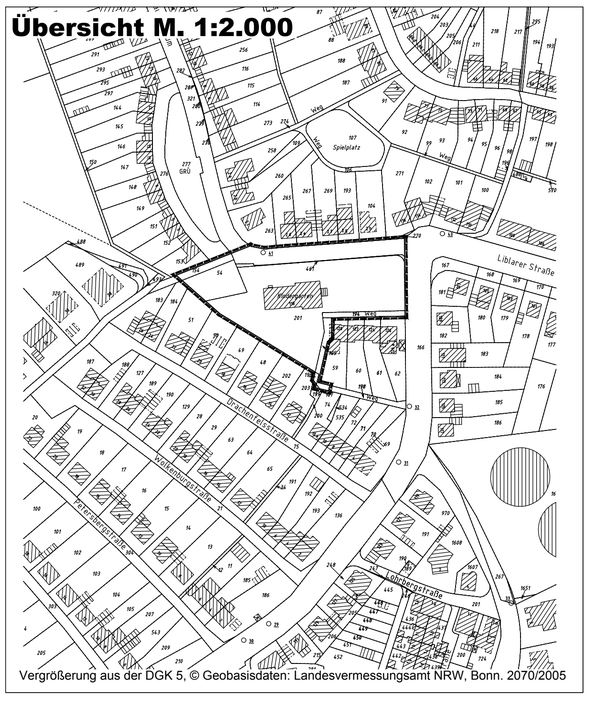
Bekanntmachung

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am 31.10.2013 erfolgt.

Brühl, den 11.03.2014
Der Bürgermeister

Dieter Freytag

Übersicht M. 1:2.000



Vergrößerung aus der DGK 5, © Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn. 2070/2005

Bebauungsplan 08.10

"AM KRAUSEN BAUM / LIBLARER STRASSE"

Stadt Brühl

Gemarkung	Brühl
Flur	5 und 8
Maßstab	1:500