



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen 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.

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 Anpflanzung von Straßenbäumen

Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte Baumreihe und die Einzelbäume zwischen den Stellplätzen sind mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm und einer Stammhöhe von 2,20 m zu pflanzen. Im Bebauungsplangebiet sind Feld-Ahorn = *Acer campestre* Elsrijk zu pflanzen. Die Bäume sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

2.2 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Abschirmungsgrün'

Auf den festgesetzten Flächen für Abschirmungsgrün sind geschnittene Hecken bzw. einreihige freiwachsende Hecken aus standortgerechten Sträuchern entsprechend der Pflanzenliste A vorzunehmen. Im Bereich des Sichtdreiecks sind niedrigbleibende Bodendecker zu verwenden. Aus gestalterischen Gründen ist bei geschnittenen Hecken jeweils nur eine Strauchart zu verwenden. Die geschnittenen Hecken müssen eine Endhöhe von mind. 180 cm erreichen. Es sind mindestens 3 Pflanzen pro laufenden Meter bei geschnittenen Hecken bzw. bei freiwachsenden Hecken 1 Pflanze pro laufenden Meter aus der angefügten Liste bzw. mind. 5 St. Bodendecker je m² Pflanzfläche zu setzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenliste A 'Geschnittene Hecke', Sträucher 100/150 cm'
Acer campestre Feld-Ahorn
Berberis thunbergii Berberitze
Cornus stolonifera Kelsey Hartriegel
Crataegus monogyna Hainbuche
Fagus sylvatica Weißdorn
Ligustrum vulgare Buche
Taxus baccata Liguster
Eibe 125/150 cm

Pflanzenliste A 'Freiwachsende Hecke', Sträucher 100/150 cm'
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna Weißdorn
Ligustrum vulgare Liguster

Pflanzenliste A 'Bodendecker', mind. 30/40 cm'
Cornus stolonifera Kelsey Hartriegel
Euonymus fortunei i.S. Spindelstrauch
Hedera helix i.S. Efeu
Hypericum i.S. Niedriges Johanniskraut
Potentilla fruticosa i.S. Fingerstrauch

2.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der mit Signatur 0.2.0 festgesetzten Flächen sind folgende Bepflanzungen vorzunehmen:

Teilfläche a

Anlage einer 1,5 m breiten, naturnahen Gehölzpflanzung aus standortgerechten Sträuchern gemäß der Pflanzenliste B. Es ist mindestens eine Pflanze aus der angefügten Liste je 2 m² Pflanzfläche zu setzen und dauerhaft zu erhalten.

Teilfläche b

Anlage einer geschnittenen Hecke bzw. einer einreihigen freiwachsenden Hecke aus standortgerechten Sträuchern gemäß der Pflanzenliste A 'Geschnittene Hecke'. Aus gestalterischen Gründen ist bei geschnittenen Hecken jeweils nur eine Strauchart zu verwenden. Die geschnittenen Hecken müssen eine Endhöhe von mind. 180 cm erreichen. Es sind mindestens 3 Pflanzen pro laufenden Meter bei geschnittenen Hecken bzw. bei freiwachsenden Hecken 1 Pflanze pro laufenden Meter aus der angefügten Liste bzw. mind. 5 St. Bodendecker je m² Pflanzfläche zu setzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenliste B 'Sträucher 100/150 cm'
Aronia melanocarpa Apfelbeere
Amelanchier lamarckii Felsenbirne
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna einreihiger Weißdorn
Crataegus laevigata zweigriffliger Weißdorn
Cydonia oblonga i.S. Quitte Busch Co. 10 I
Mespilus germanica Mispel
Prunus mahaleb Weichsel-Kirsche
Sambucus nigra Holunder
Sorbus aucuparia Eberesche

2.4 Zu erhaltende Bäume

Die zeichnerisch festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang mindestens gleichwertig zu ersetzen. Während der Bauphase sind die Bäume einschl. ihrer Traufbereiche zu schützen. Soweit erforderlich sind Schutzzäune, Wurzelschutzmaßnahmen, Stammschutz und Bodenverdichtungsschutz anzuwenden.

2.5 Dachbegrünungen

Die Garagendächer sind nach den Richtlinien für die Planung und Ausführung von extensiven Flachdachbegrünungen des Deutschen Dachgärtnerverbandes e.V. (DDV) oder der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen - Dachbegrünungsrichtlinie 2002- der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zu begrünen.

2.6 Vorgärten

Die Vorgartenbereiche sind zu mindestens 50% zu bepflanzen und zu unterhalten. Soweit in Vorgärten Standplätze für Abfallbehälter angelegt werden, sind diese in die gärtnerische Gestaltung sichtlich geschützt einzubeziehen.

2.7 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die durch städtebaulichen Vertrag mit dem Bauträger vereinbarten Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Plangebietes werden den Grundstücken in diesem Plangebiet, auf dem die Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, zugeordnet. Das verbleibende Kompensationsdefizit von 49.717 Biotopwertpunkten wird planextern ausgeglichen.

Der externe Ausgleich wird auf dem Grundstück am Vochemer Friedhof, Gemarkung Vochem, Flur 4, Nr. 757 geleistet. Als Ersatzmaßnahme ist eine naturnahe, strukturreiche Aufforstung einer Ackerfläche mit standorttypischen Baumarten vorzunehmen.

3. Höhe baulicher Anlagen

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

B. Gestaltung baulicher Anlagen

1. Fassaden

Für die Fassaden sind folgende Materialien unzulässig:

Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien.

2. Dachformen, Dachneigungen

Als Dachform sind das Satteldach und das Walmdach mit Dachneigungen von 28° - 38° bzw. 35° - 42° zulässig.

Bei Doppelhäusern sind die Dachneigungen und das Fassadenmaterial von den unmittelbar angrenzenden Nachbargebäuden zu übernehmen.

Auf untergeordnete bauliche Anlagen und Garagen ist diese Vorschrift nicht anzuwenden. Garagen sind mit Flachdächern zu versehen.

3. Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dachaufbauten sind in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der jeweiligen Trauffänge zulässig. Die jeweilige Einzelgaube / der Dachaufbau darf nicht breiter als 2,50 m sein. Sie müssen untereinander und von den jeweiligen Giebeln bzw. Gebäudetrennwänden mind. 1,25 m entfernt sein und sind in den Achsen der darunter liegenden Geschoss-fenster bzw. -Türen anzuordnen. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

C. HINWEISE

1. Archäologische Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, 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 Kampfmittelräumdienst 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. Vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Einbruch
Das Kommissariat Vorbeugung der Kreispolizeibehörde Berghelm empfiehlt zum Einbruchschutz, dass alle Fenster und Fenstertüren im angreifrelevanten Bereich, also Tief-, Erd- und Obergeschosse, die der / die Täter ohne besondere Steighilfen erreichen können, einbruchhemmend ausgelegt sein sollten. Für alle Außentüren gilt ebenfalls die Empfehlung, möglichst gepülpte Türen gemäß DIN zu verwenden. Kellerlichtschächte können durch stabile Rostsicherungen oder besser durch Vergitterung gesichert werden. Gegen Kriminalität an der Haustür sollten mechanische Distanzperren eingebaut werden. Für weitere Fragen und Informationen steht das Kommissariat Vorbeugung zur Verfügung.

Erläuterungen

Art der baulichen Nutzung

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

1 2
WR WR Reines Wohngebiet

1= überbaubare Flächen
2= nicht überbaubare Flächen

Maß der baulichen Nutzung

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

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

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 der BauNVO)

o offene Bauweise
D Nur Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
öffentliche Parkfläche
verkehrsberuhigter Bereich
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche ö = öffentlich
Abschirmungsgrün
Grünflächen mit besonderem Nutzungszweck

Planungen Nutzungsregelungen

und Massnahmen zum Schutz, zur

Pflege und zur Erhaltung der Land-

schaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

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

Anpflanzung: Bäume

Erhaltung: Bäume

Gestaltung der baulichen Anlagen

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

z.B. DN 28° Dachneigung

Firstichtung

Sonstige Festsetzungen

und Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Ga Garagen / Carports
St Stellplätze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

zulässiges Maß der Traufhöhe

über Normal Null

Bezugspunkt mit lfd. Nr.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Planunterlagen

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762) mit Wirkung vom 01.01.2002

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 Dezember 2003).

Brühl, den 07.12.2004

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

Aufstellung

Der Rat der Stadt Brühl hat am 13.10.2003 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 23.10.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den 10.12.2004

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 08.01.2004 bis 21.01.2004.

Brühl, den 10.12.2004

Der Bürgermeister
In Vertretung

(Mues)
Technischer Beigeordneter

Träger öffentlicher Belange

Die durch die Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.12.2003 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Brühl, den 10.12.2004

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 27.05.2004 bis 28.06.2004 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 19.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den 10.12.2004

Der Bürgermeister
In Vertretung

(Mues)
Technischer Beigeordneter

Änderung / Ergänzung

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

Erneute Offenlage

Eine erneute Offenlage gem. § 3 (3) des Baugesetzbuches (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

(Mues)
Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Brühl hat am 15.11.2004 diesen Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Brühl, den 10.12.2004

Der Bürgermeister

(Mues)
Technischer Beigeordneter

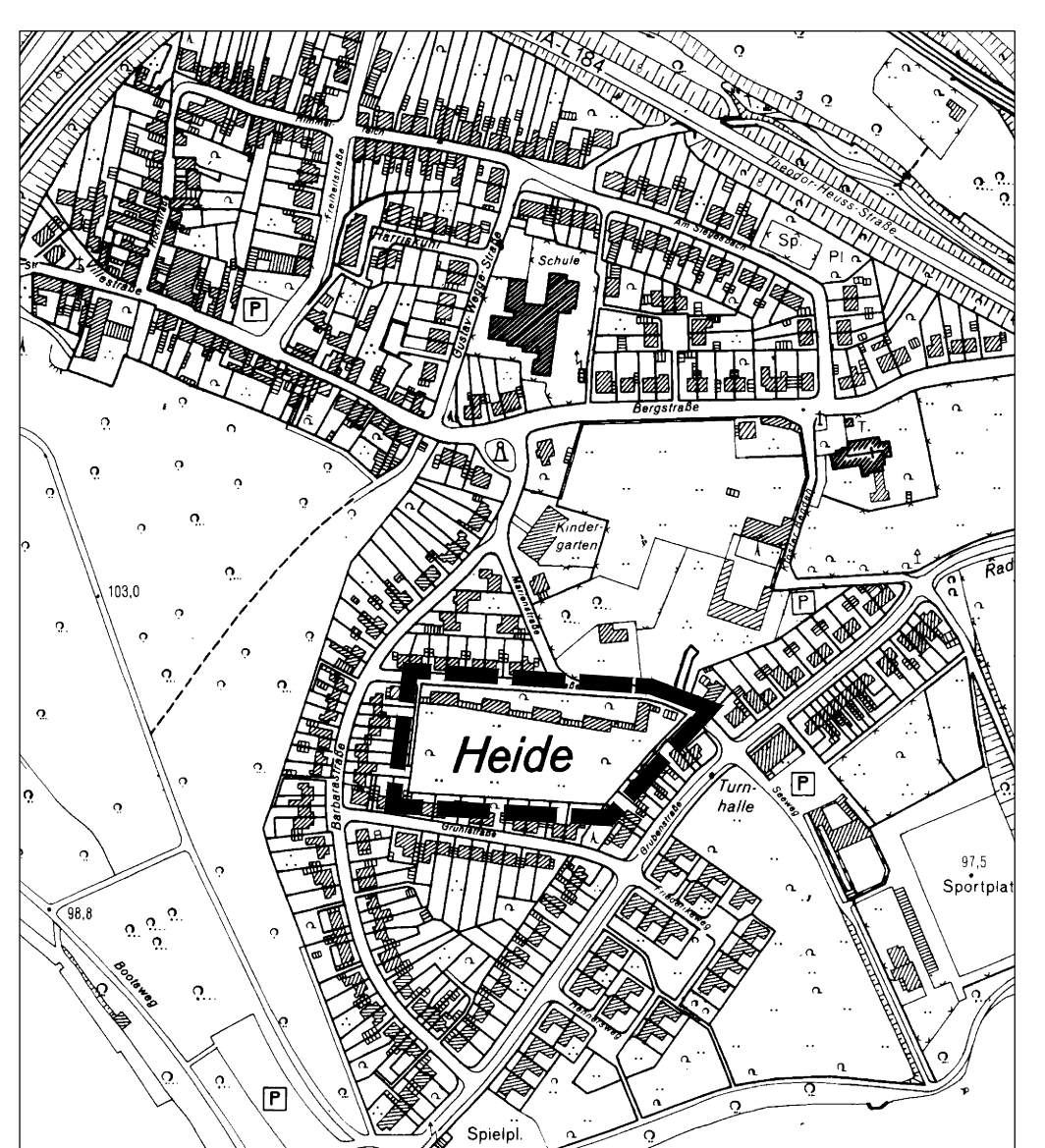
Bekanntmachung

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am 09.12.2004 erfolgt.

Brühl, den 10.12.2004

Der Bürgermeister

(Mues)
Technischer Beigeordneter



Bebauungsplan 09.05
"Klosterstraße"
. Ausfertigung

Stadt Brühl

Gemarkung Kierberg
Flur 5
Flurstück 38/11
Maßstab 1: 500

LA CITTÀ STADTPLANUNG
DIPLOM. ARCHIT. UND STADTPLANER
HENRICH SCHNEIDER
BETHLEHEMER STR. 10a 50126 BERGHEIM
TEL. 02271 49 79 17 FAX 02271 49 79 19
Ls-Città_Stadtplanung@online.de