Bebauungsplan 09.05 "Klosterstraße" 1. Änderung

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Je Doppelhaushälfte wird eine Mindestgrundstücksgröße von 300 m² festgesetzt.

2. 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. von mehr als 7,5 m² je Dopppelhaushälfte 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.

3. Höhe baulicher Anlagen

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

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

4.1 Begrünung der Garagendächer

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

4.2 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 Kronenbereiche zu schützen.

4.3 Anpflanzen von Straßenbäumen

Südlich der Klosterstraße sind 6 Schmalblatt-Eschen (Fraxinus angustifolia Raywood) als Hochstamm, 25/30 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 25 m² anzulegen und mit nachfolgend aufgeführten Sträuchern und Bodendeckern (6 Stück pro m²) zu bepflanzen.

Hypericum calycinum	- Immergrünes Johanniskraut	20/30 cm
Spirea bumalda Darts Red	- Rote Sommer Spiere	30/40 cm
Cornus stolonifera Kelsey	- Zwerg-Hartriegel	30/40 cm
	- Bodendecker	

4.4 Vorgärten

Die Vorgartenbereiche sind zu mindestens 30% zu bepflanzen und zu unterhalten. Soweit in Vorgärten Standplätze für Abfallbehälter angelegt werden, sind diese in die gärtnerische Gestaltung sichtgeschützt einzubeziehen.

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

1. Fassaden

Für die Fassaden sind folgende Materialien unzulässig:

Naturstein- und Klinkerimitationen, Kunststoffmaterialien sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Metallmaterialien. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien zulässig.

2. Dachgestaltung

2.1 Dachform / Dachneigung

Für die geplanten Doppelhäuser sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28° - 38° zulässig. Die Dachneigungen von den unmittelbar angrenzenden Nachbargebäuden sind zu übernehmen.

Garagen und andere untergeordnete Baukörper sind mit Flachdächern zu versehen.

2.2 Dacheindeckung - Material

Zulässig sind alle Arten der Dacheindeckung. Für untergeordnete Teile des Daches ist eine Eindeckung aus Glas zulässig. 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.

2.3 Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dachaufbauten sind in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der jeweiligen Traufläge je Doppelhaushälfte zulässig. Die jeweilige Einzelgaube / der Dachaufbau darf nicht breiter als 2,75 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 Geschossfenster bzw. -Türen anzuordnen.
Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

3. 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 und Zaunanlagen (nicht blickdicht und nicht geschlossen) bis zu einer Höhe von 2,0 m zuglässig.

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 der Bezirksregierung Düsseldorf 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 Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen sind.
Sollten innerhalb des Plangebietes Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Zwecks Abstimmung der Vorgehensweise wird um Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf gebeten.

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).

Der Rhein-Erft-Kreis weist darauf hin, dass die Entsorgung von Bodenmaterial im Rahmen der Baumaßnahmen (Abbruch und Neubau) mit der Unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen ist.

4. Schutz des vorhandenen Gehölzbestandes
Alle als zu erhaltend festgesetzten 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. Grundwasser und Boden
Der geologische Dienst NRW und die Bezirksregierung Arnsberg machen darauf aufmerksam, dass der Bereich des Plangebietes von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen ist. Dadurch sind ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.
Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung (ggf. sind besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich baulicher Anlagen erforderlich) finden.

6. Vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Einbruch
Die Kreispolizeibehörde weist auf das Beratungsangebot zu kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Bauobjekten mit einbruchhemmenden Sicherungseinrichtungen hin.

7. 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.

8. 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:
- ö Die Fällung älterer, höhlenreicher Laubbäume hat in der Zeit von Oktober bis zum Wintereinbruch zu erfolgen, ggf. mit vorheriger Untersuchung mittels Baumhöhlenkamera.
- ö 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 Fledermäuse vorhanden sind.

Erneute öffentliche Auslegung

Anregungen können nur zu den Änderungen nach der 1. öffentlichen Auslegung vorgetragen werden

1 Beseitigung der vorhandenen Platanen
2 Neuordnung der Stellplatzflächen und Anpflanzung von 6 Schmalblatt-Eschen

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

12.03.2012

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)

z.B.: II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
TH Höchstgrenze der Traufhöhe

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

0 offene Bauweise
D Nur Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
V verkehrsberuhigter Bereich
+R Fuß und Radweg
P öffentliche Parkfläche
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche ö = öffentlich
Abschirmgrün Grünflächen mit besonderem Nutzungszweck

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

Erhaltung: Bäume
Anpflanzung: Bäume

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Ga Garagen
Car Carports (überdachte Stellplätze)
Firstrichtung
DN Dachneigung
BZP Bezugspunkt
5.0 3.0 Unverbindliche Abgrenzung und Aufteilung der Parkplätze und Baumscheiben
vorhandene Bäume
z.B. 1 lfd. Nummer der Änderungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBL. I S. 1509).

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), geändert am 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), geändert am 03.06.2011 (GV. NRW. S. 269) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Kartengrundlage

Die Planunterlage ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei und die Übertragbarkeit von neu zubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanzV 90 entspricht (Stand 11.2010)

Brühl, den 02. Nov. 2012

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

Aufstellung

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Brühl hat am 29.03.2011 gem. § 2 Abs. 1 i.V. mit § 13a BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Dieser Beschluss wurde am 07.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den 15.05.2012

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 08.07.2011 bis 22.07.2011.

Brühl, den 15.05.2012

Der Bürgermeister
In Vertretung
Gerd Schiffer
Beigeordneter

Träger öffentlicher Belange

Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.06.2011 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Brühl, den 15.05.2012

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 19. 01 2012 bis 20.02.2012. öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 12.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den 15.05.2012

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

Erneute Auslegung

Eine erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom 20.04.2012 bis 03.05.2012.
Ort und Dauer der Auslegung wurde am 19.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den 15.05.2012

Der Bürgermeister
In Vertretung
Gerd Schiffer
Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Brühl hat am 02.07.2012 diesen Bebauungsplan einschließlich der Textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Brühl, den 23.07.2012

Der Bürgermeister
Michael Kreuzberg

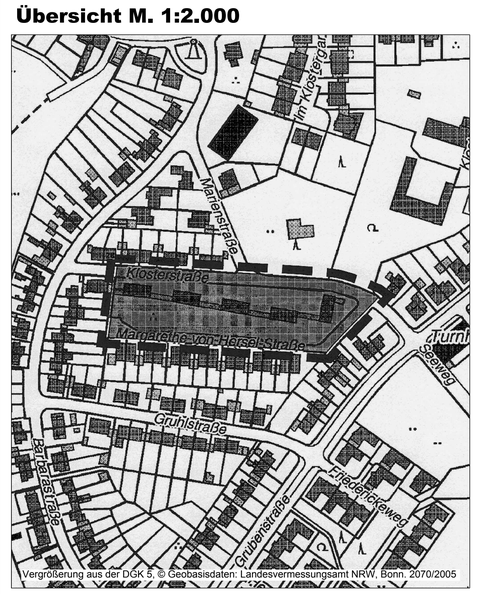
Bekanntmachung

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am 04.10.2012 erfolgt.

Brühl, den 05.11.2012

Der Bürgermeister
Michael Kreuzberg

Übersicht M. 1:2.000



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

Bebauungsplan 09.05
"Klosterstraße" 1. Änderung

Stadt Brühl

Gemarkung	Kierberg
Flur	5
Maßstab	1:500

P:\Bebauungspläne\09 Brühl Heide\09_05 1.Änderung Klosterstraße\1 Satzung\2012 11 12 Rechtsplan BP. 09.05 1. Änderung.dwg (K.-H.Over / A. Pütz)