



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 2 beschränkt.

2. Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen
 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen unzulässig.

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

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

3.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

3.1.1 Der im Plangebiet vorhandene Oberboden ist soweit dies die Bebauung und Erschließung erfordert, gemäß DIN 19915 abzutragen, auf dem Grundstück zwischenzuliegen und in den nicht bebauten Bereichen in der ursprünglichen Dicke wieder anzudecken. Überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen fachgerecht zu entsorgen.
 Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung oder Vergeudung zu schützen.

3.1.2 Die Befestigung der Garagenzufahrten, der Stellplätze vor den Garagen und der öffentlichen Parkplätze ist nur in versickerungsfähigen Pflastermaterialien zulässig (z.B. Rasengrünstreifenpflaster).

4. Begrünungsmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen

4.1 Straßenbäume

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume in den Straßenverkehrsflächen sind mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm und einer Stammhöhe von 2,20 m zu pflanzen. Es sind Bäume der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden. Für die allezeitige Bepflanzung ist aus der nachfolgenden Artenliste nur eine Baumart zu verwenden. Die Bäume sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

Artenliste:
 Esche (Fraxinus excelsior 'Westhof Glory')
 Ahorn (Acer platanoides 'Columnare Typ Ley II')

4.2 Abschirmungsgrün

Auf den festgesetzten Flächen für Abschirmungsgrün ist eine naturnahe Gehölzpflanzung aus standortgerechten Sträuchern entsprechend der nachfolgenden Pflanzenliste vorzunehmen. Im Bereich des Sichtdreiecks sind niedriglebende Bodendecker zu verwenden.
 Es sind mindestens eine Strauchpflanze aus der angelegten Liste je 2 m² Pflanzfläche bzw. mind. 5 St. Bodendecker je m² Pflanzfläche zu setzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenliste 'Sträucher' 100/150 cm'
 Aronia melanocarpa Apfelbeere
 Cornus sanguinea Roter Hartriegel
 Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare Liguster 60/100 cm
 Lonicera xylosteum Heckenkirsche
 Philadelphus 'Erectus' Pfleiferstrauch
 Rosa canina Hundrose 60/100 cm
 Taxus baccata Eibe 125/150 cm
 Viburnum lantana Wolliger Schneeball
 Viburnum opulus Wassersneeball

Pflanzenliste 'Bodendecker', mind. 30/40 cm
 Euonymus fortunei S. Spindelstrauch
 Hedera helix I.S. Efeu
 Hypericum I.S. Niedriges Johanniskraut
 Potentilla fruticosa I.S. Fingerstrauch

4.3 Naturnahe Gehölzpflanzung

Innerhalb der mit Signatur \odot gekennzeichneten Flächen ist eine 3,0 m breite, naturnahe Gehölzpflanzung aus standortgerechten Sträuchern entsprechend der nachfolgenden Pflanzenliste vorzunehmen.
 Es ist mindestens eine Pflanze aus der angelegten Liste je 2 m² Pflanzfläche zu setzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenliste 'Sträucher' 100/150 cm'
 Aronia melanocarpa Apfelbeere
 Amelanchier lamackii Felsenbirne
 Cornus sanguinea Roter Hartriegel
 Corylus avellana Hasel
 Crataegus monogyna eingriffeliger Weißdorn
 Crataegus laevigata zweigriffeliger Weißdorn
 Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare Liguster 60/100 cm
 Mespilus germanica Mispel
 Philadelphus 'Erectus' Pfleiferstrauch
 Rosa canina Hundrose 60/100 cm
 Taxus baccata Eibe 125/150 cm
 Viburnum lantana Wolliger Schneeball
 Viburnum opulus Wassersneeball

4.4 Wandbegrünungen

Die Wandflächen von Garagen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünung ist so vorzunehmen, dass sie im höchsten 5 Jahren abgeschlossen ist.

4.5 Dachbegrünungen

Die Garagendächer sind nach den Richtlinien für die Planung und Ausführung von extensiven Flachdachbegrünungen des Deutschen Dachgrünverbandes 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.

4.6 Begrünung der 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 sichtsicher zu einzuzeichnen.

4.7 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind außerhalb des Plangebietes notwendig. Die durch städtebaulichen Vertrag mit dem Maßnahmenträger 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.

Durch die vorbereiteten Eingriffe ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 85,16 Bewertungspunkten (LUDWIG 1991). Der Ausgleich erfolgt zu etwa 55% im Landschaftsschutzgebiet 2.3.9 (Gem. Badorf, Flur 14, Flurstücke 4052, 4054 und 4055), der verbleibende Anteil wird mit der Aufforstung 'Luxemburger Straße' (Gem. Kierberg, Flur 5, Flurstück 1295 und Gem. Brühl, Flur 1, Flurstück 113) verrechnet. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5. Die mit Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger zu belastenden Flächen

Die Oberfläche der Grundstückfläche, vor dem nordöstlichen Wohnhaus des Baugebietes, bestimmt von der öffentlichen Verkehrsfläche, Straße, bis an die östliche Seite der auf dem Grundstück zugewiesenen Garage die im Bebauungsplan mit Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt ist, ist so auszubauen, dass sie von Schwerverkehr (z. B. Zl. 30) befahren werden kann. Die Fläche muss jederzeit angefahren werden können.

6. Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkanten der Firste der zulässigen Bebauung dürfen gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen nicht überschreiten.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Innerhalb der so \blacksquare gekennzeichneten überbaubaren Grundstückflächen ist gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - für Aufenthaltsräume in Wohnungen ein resultierendes Schalldämmmaß von erf. R_wres > 40 dB erforderlich.

B. Gestaltung baulicher Anlagen

1. Fassaden

Für die Fassaden sind folgende Materialien unzulässig:
 Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und Spiegelglas bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien.

2. Dachformen, Dachneigungen

Als Dachform ist ausschließlich das Satteldach mit Dachneigungen von 38° - 45° zulässig.

Bei Doppelhäusern sind die Dachneigungen 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 Dachschneitte

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

Dachschneitte 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 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.

2. Kampfmittelteflage

Die Bezirksregierung Köln weist darauf hin, dass bei Auffinden von Bombenbündeln / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die Ausgeschaltene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln zu verständigen sind an.
 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 eine Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln gebeten.

3. Vorübergehende Maßnahmen zum Schutz vor Einbruch

Das Kommissariat Vorbeugung der Kreispolizeibehörde Bergheim empfiehlt zum Einbruchschutz, dass alle Fenster- und Fenstertüren im angrenzenden Bereich, also Tief-, Erd- und Obergeschoss, die der / die Täter ohne besondere Steighilfen erreichen können, einbruchhemmend ausgelegt sein sollten. Für alle Außentüren gilt ebenfalls die Empfehlung, möglichst geprüfte Türen gemäß DIN zu verwenden.
 Kletterhilfsgeräte können durch stabile Rostscheringen oder besser durch Vergitterungen geschützt werden. Gegen Kriminalität an der Haustür sollten mechanische Distanzsperrn eingebaut werden. Für weitere Fragen und Informationen steht das Kommissariat Vorbeugung zur Verfügung.

D. KENNEZEICHNUNGEN

Eine kleine Teilfläche im Südosten des Plangebietes liegt im Außenbereich, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der humose Bodenmaterial enthält kann. Humose Böden können auch bei gleichmäßiger Belastung mit unterschiedlichen Setzungen reagieren. Bei Bebauung der Flächen können besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sein. Der betroffene Teil des Plangebietes wurde in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet.

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)

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

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

o offene Bauweise
E Nur Einzelhäuser zulässig
ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
B Baugrenze

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

V Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
M verkehrsberuhigter Bereich
S Straßenbegrenzungslinie

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

o Grünfläche
p 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)

o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
B Bäume

Gestaltung der baulichen Anlagen
 (§ 86 BauO NRW in Verb. mit § 9 (4) BauGB)

z.B. DN 45° Dachneigung
F Firstrichtung

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

XXXXX Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.

o Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Ga Garagen
St Stellplätze

--- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
--- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

o Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
--- Mit Leitungsrecht bzw. Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger (redaktionelle Ergänzung der Legende nach der öffentlichen Auslegung)

Planunterlagen

o Wohngebäude mit / ohne Hausnummern
o Wirtschafts-, Industrie- und Nebengebäude
o Durchfahrt / Arkade
o Mauer
o Höhenlage
o Geschoszahl
A Ausgebauetes Dachgeschoss
F Flachdach
B Bordstein
o 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

Bauordnungsverordnung I. D. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991)

BauNVO 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 Planunterlagen den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanZV 90 entspricht (Stand Mai 2003).

Brühl, den 22.04.2004

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 Rat der Stadt Brühl hat am 15.12.2003 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 08.01.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den 22.04.2004

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 28.03.2003 bis 11.04.2003.

Brühl, den 22.04.2004

Der Bürgermeister
 In Vertretung
 (Mues)
 Technischer Beigeordneter

Träger öffentlicher Belange

Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.03.2003 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Brühl, den 22.04.2004

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 16.01.2004 bis 17.02.2004 öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 08.01.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den 22.04.2004

Der Bürgermeister
 In Vertretung
 (Mues)
 Technischer Beigeordneter

Änderung / Ergänzung

Nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB i. V. n. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB

ALTE FASSUNG **NEUE FASSUNG**

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 15.10.2004 diesen Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Brühl, den 02.11.2004

Der Bürgermeister
 (Mues)

Bekanntmachung

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am 21.10.2004 erfolgt.

Brühl, den 02.11.2004

Der Bürgermeister
 (Mues)

Übersicht M. 1: 2.500

Bebauungsplan 10.01
"Östlich der Villebahn"
.Ausfertigung

Stadt Brühl
 Gemarkung Kierberg
 Flur 3
 Maßstab 1: 500

LA CITTÀ STADTPLANUNG
 DEPL. ING. ARCHITECT UND STADTPLANER
 HANWICH SCHNEIDER
 BETHLEHEMER STR. 104 50126 BERGHEIM
 TEL. 02271 / 49 79 17 FAX 02271 / 49 79 19
 LA.CITTA@STADTPLANUNG-DE.HU