

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (max. H) der zulässigen Bebauung dürfen gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen nicht überschreiten.

2. Überschreitung der Grundflächenzahl

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4, Satz 2 und 3 BauNVO)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf durch Grundflächen von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen, überdachten Fahrradabstellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

3. Überschreitung der Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Vordächer, Balkone, Wintergärten, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Terrassen und überdachte Terrassen, bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschritten werden.

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

4.1 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO
Innerhalb des festgesetzten WR - Reinen Wohngebietes sind Gartengerätehäuser, Schuppen und dgl. mit einer Grundfläche von mehr als 16 m² ausgeschlossen.

4.2 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO

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.

4.3 Stellplätze und überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO)

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

5. Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) je Hauseinheit (HE)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wird auf 6 Wohneinheiten (WE) beschränkt.

B. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Fassaden

Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien zulässig:

- Putz,
- unglasierte Ziegel,
- Klinkerriegelchen und Sparklinker,
- Kalksandstein.

Für untergeordnete Bauteile können bis zu maximal 10% der jeweiligen Fassadenseite Ausnahmen zugelassen werden.

2. Dachgestaltung

2.1 Dachform / Dachneigung

Als Dachformen sind Flach- und Pultdächer mit folgenden Neigungen zulässig:

- Flachdach 0° - 5°
- Pultdach 15° - 30°

2.2 Dacheindeckung - Material

- Flachdach: keine Vorgaben
- Pultdach: Metalleindeckung

Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien zulässig.

3. Grundstückseinfriedungen

3.1 Einfriedungen zwischen der straßenseitigen Gebäudefront und der Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als Zaunanlage und/oder Hecke bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

3.2 Einfriedungen zwischen privaten Gärten innerhalb des Plangebietes sind nur als Zaunanlage und/oder Hecke bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

3.3 Abweichend von 3.2 ist als Abtrennung zwischen zwei aneinander liegenden privaten Terrassen auch ein geschlossenes Element bis zu einer Höhe von max. 2,0 m und einer Tiefe von der Gebäudeabschlusswand bis zu max. 2,0 m zulässig.

3.4 Sonstige Einfriedungen sind nur als Hecke mit innenliegendem Zaun bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone IIIB des Wasserwerks Hürth-Effern.

D. HINWEISE

1. Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf hat der Stadt Brühl mitgeteilt, dass Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich liefern. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.

Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder die Ordnungsbehörde zu verständigen.

Sollten innerhalb des Plangebietes Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

2. Wasserwirtschaft

Für die Verwendung von aufbereiteten Altbauabfällen (RCL), Müllverbrennungssaschen oder Mineralstoffen aus industrieller Produktion zur Untergrundbefestigung etc. ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die beim Rhein-Erft-Kreis zu beantragen ist.

3. Abfallwirtschaft

Im Rahmen der Abbruchgenehmigung ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises zu beteiligen.

4. Vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Einbruch
Es wird auf das Beratungsangebot der Kreispolizeibehörde zu kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Bauobjekten mit einbruchhemmenden Sicherungseinrichtungen hingewiesen.

5. 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.

Die DIN-Vorschrift wird im Planungsamt der Stadt Brühl vorgehalten und kann während der Sprechzeiten eingesehen werden.

6. Artenschutz

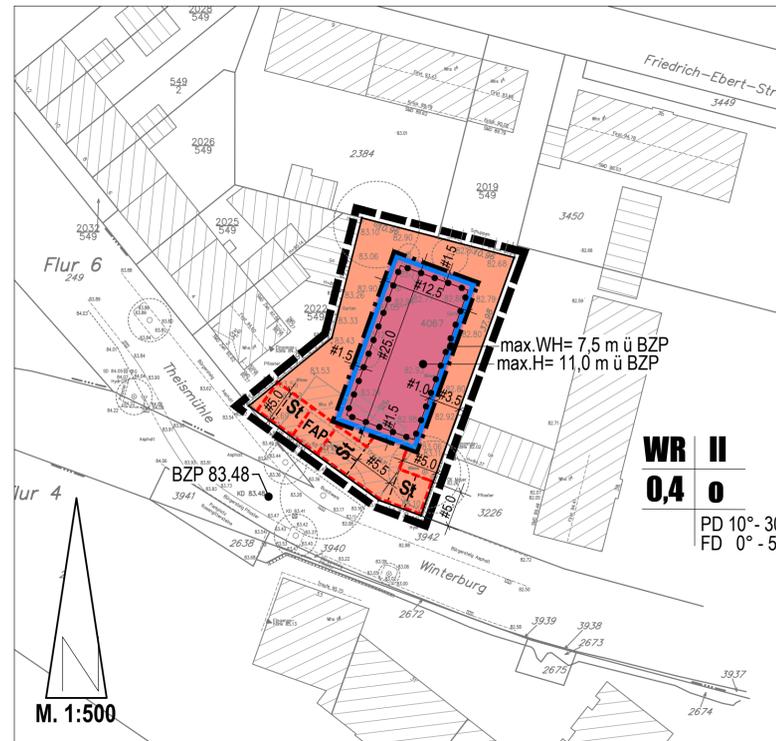
Zur Minderung artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen sind zeitliche Begrenzungen der Inanspruchnahmen von Gehölzen zu beachten. Das Entfernen von Gehölzen ist außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten (Zeitraum für Revierbesetzung, Balz und Brut bis zum Ausfliegen der Jungtiere, 1. März bis 30. September) durchzuführen.

E. GUTACHTEN

Folgende Gutachten sind Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens und sind beim Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Brühl einsehbar:

Artenschutzprüfung, Kölner Büro für Faunistik, Köln, Oktober 2014.

Bebauungsplan 10.07 "Nördlich Winterburg"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

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

WR II 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 (zweigeschossig)
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
max. H max. zulässige Gebäudehöhe
max. WH max. zulässige Wandhöhe

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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

0 offene Bauweise
Baugrenze

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und überdachte Fahrradabstellplätze
St Stellplätze, überdachte Stellplätze
FAP überdachter Fahrradabstellplatz
• BZP Bezugspunkt
- - - - - Abgrenzungen unterschiedlicher Gebäudehöhen
PD Pultdach
FD Flachdach
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

LA CITTÀ STADTPLANUNG
DIPL.-ING. ARCHITEKT UND STADTPLANER
HEINRICH SCHNEIDER
BROICHSTRASSE 10 41516 GREVENBROICH
TEL.: 02182 / 6999481 FAX: 02182 / 6999482
schneider@la-citta.de
13.10.2015

Planunterlage

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

Grenzangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze ALT
- Flurstücksgrenze NEU
- weitere Signaturen gemäß DIN 3020 und Katastervorschriften

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294).

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV.NRW. S. 878).

Kartengrundlage

Die Planunterlage ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei und die Übertragbarkeit von neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanZV 90 entspricht (Stand August 2014).

Brühl, den 29.10.2015

Over
StVorm A
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 28.08.2014 gem. § 2 Abs. 1 i.V. mit § 13a BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Dieser Beschluss wurde am 27.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den 30.09.2015

Der Bürgermeister
In Vertretung
G. Schiffer
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 27.11.2014 bis 12.12.2014.

Brühl, den 30.09.2015

Der Bürgermeister
In Vertretung
G. Schiffer
Gerd Schiffer
Beigeordneter

Träger öffentlicher Belange

Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.02.2015 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Brühl, den 30.09.2015

Der Bürgermeister
In Vertretung
G. Schiffer
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 24.08.2015 bis 23.09.2015 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 13.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den 30.09.2015

Der Bürgermeister
In Vertretung
G. Schiffer
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 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 **14.12.2015** diesen Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Brühl, den **15.12.2015**

Der Bürgermeister
Dieter Freytag
Dieter Freytag

Bekanntmachung

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am **17.12.2015** erfolgt.

Brühl, den **12.01.2016**

Der Bürgermeister
Dieter Freytag
Dieter Freytag



Bebauungsplan 10.07 "NÖRDLICH WINTERBURG"

Stadt Brühl
Gemarkung Kierberg
Flur 3
Maßstab 1:500