

Bebauungsplan 11.04

1. Änderung Teilbereich II

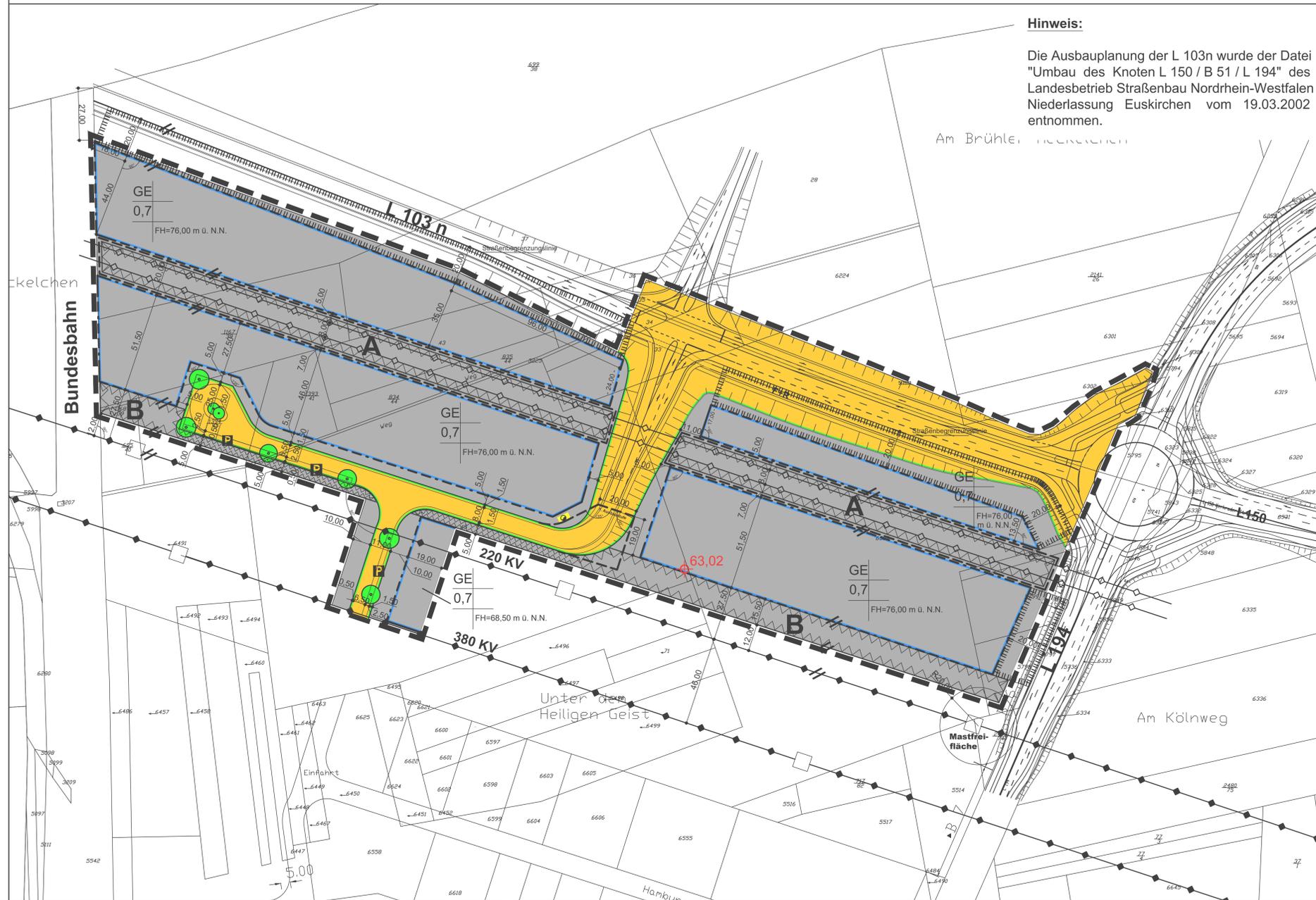
"Erweiterung Gewerbegebiet Brühl-Nord II"



Hinweis:

Die Ausbauplanung der L 103n wurde der Datei "Umbau des Knoten L 150 / B 51 / L 194" des Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen Niederlassung Euskirchen vom 19.03.2002 entnommen.

Am Brühler Heiligen Geist



Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbliche Bauflächen

Maß der baulichen Nutzung

0,7 Geschossflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze:

FH Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

GE	Art der baulichen Nutzung
0,7	Maß der baulichen Nutzung

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P Öffentliche Parkfläche

F+R Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung:

Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Hauptversorgungsleitungen oberirdisch

Hauptversorgungsleitungen unterirdisch

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bäume anpflanzen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Höhenfestpunkt (m ü. N. N.)

Anbauverbotszone Nr. 194 20,00 m gem. § 25 Str.-WGNV

AB siehe Textliche Festsetzungen

parallele Linien

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Änderung des Gewerbegebietes nach Art der Betriebe und Anlagen (gem. § 7 Abs. 4 BauGB)

1.1.1 Die Abs. 4 Nr. 2 BauGB sind Anlagen der Abfallwirtschaft im Sinne des Bundesgesetzes über den Abfall, Raumordnung und Landwirtschaft - V.B.S. 8804.25.1 (V.Nr. 198) - vom 02.04.1998 ausgeschlossen.
 - 1.2 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben (gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauGB)

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an hohe Verbraucher sind ausgeschlossen.

Die Ausnahme dieser Festsetzung bilden untergeordnete Verkaufsflächen.

 - die skulptural und funktional in unmittelbarem Zusammenhang zu einem Handelsbetriebe oder sonstigen Gewerbebetriebe stehen, sofern die Verkaufsfläche 200 m² nicht übersteigt
 - deren architektonischer Charakter aus eigener Herstellung stammt
 - die ausschließlich der Vermarktung des eigenen Produktes der Beschäftigten des Gewerbebetriebes dienen.
 - 1.3 Ausschluss von Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebschaftspersonal (gem. § 1 Abs. 5 BauGB)

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise im Gewerbegebiet zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebschaftspersonal sind ausgeschlossen.
 - 1.4 Schutzflächen die von der Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24)

Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Schutzflächen A und B gelten folgende Nutzungsbeschränkungen:

Fläche A: Der 20 m breite Schutzstreifen einer bestehenden überörtlichen Bundesverkehrsstraße ist von jeglicher Bebauung freizuhalten, dies betrifft auch Nebenanlagen wie überörtliche Dreifahrten, Carports, Garagen, Gartenhäuser, Kabel- und Kanalleitungen, Schotter- und Wäldchen-Heide-Landungen. Die Lagen von Material innerhalb des Schutzstreifens e. n. innerhalb eines Bereiches von 2,00 m ab den äußeren Leitungen ist nicht gestattet.

Die Zugänglichkeit der Fläche ist für die jeweiligen Leitungsarten - DEK und InfraServ GmbH & Co-Konzern KG - ungestört und ebenfalls zu gewährleisten.

Fläche B: In Schutzstreifen der 220 KV Hochspannungsführung Gökoberweg - Steigung, St. 2201 der RWL Net AG sind bauliche Anlagen die für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind ausgeschlossen.

Nebenanlagen wie Stellplätze, Garagen etc. sowie das Lagern von Materialien ist in diesem Bereich zulässig.
- Pflanzvorschriften gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - 2.1 Begründung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die Begründung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist gemäß der beiliegenden Pflanzliste vorzunehmen.

Für den Bereich der von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Flächen (A) oberhalb der bestehenden Bundesverkehrsstraße (20 m breite Schutzstreifen) B) unterhalb der 220 KV Hochspannungsführung (entlang der südlichen Flurstücksgrenze) sind folgende weitergehende Aufgaben zu erfüllen:

Die Schutzstreifenflächen oberhalb Leitungen dürfen keine Bäume oder Laubbäume sein, die sich durch die Leitungen hindurch erstrecken und deren Kronen sich über die Leitungen hinaus erstrecken. Die Schutzstreifenflächen oberhalb Leitungen sind ausschließlich hochverzweigte Strauchpflanzungen (max. Endhöhe 7,50 m) und / oder die Anlage einer extensiven Wiese.
 - 2.2 Fassadenbegrünung

50 % der geschlossenen Fassadenanteile sind dauerhaft entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zu begrünen.
 3. Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Verriegelung von Stützplätzen

Stützplätze sind in nicht versiegelter, wasserundurchlässiger Form herzustellen. Zulässig sind Rasengittersteine, Plaster mit Rasterform, wasserundurchlässige Plaster und Schottersteinen.

Hinweise:

 1. Bodenbedeckung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes finden 1950/96 ausführliche Prospektionsmaßnahmen durch das Rheinische Institut für Bodenkunde in Bonn statt. Das Ergebnis waren archaische Funde aus römischer, mittelalterlicher, frühneuzeitlicher bis hin zum 19. Jahrhundert. Die Funde sind archaische Funde aus römischer, mittelalterlicher, frühneuzeitlicher bis hin zum 19. Jahrhundert. Die Funde sind archaische Funde aus römischer, mittelalterlicher, frühneuzeitlicher bis hin zum 19. Jahrhundert. Die Funde sind archaische Funde aus römischer, mittelalterlicher, frühneuzeitlicher bis hin zum 19. Jahrhundert.
 2. Bodenbedeckung

Die Planungsfläche liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf / Kampfabwurf. Vor Beginn der Arbeiten ist der Gelände durch den Kartographischen Dienst der Bezirksregierung Köln, Zeughausstraße 2 - 10, 50667 Köln, Tel. 0221/47-3890 abzusuchen zu lassen.

Pflanzliste

- Standorttypische Gehölze**
- Bäume 1. Ordnung: Quercus petraea
Tilia cordata
Quercus robur
- Bäume 2. Ordnung: Carpinus betulus
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Prunus spinosa
Salix caprea
- Zusätzliche Gehölze:**
- Hochstamm-Obstgehölze in Sorten:
Pyrus communis 'Schweizer Wasserbirne'
'Grüne Jagdtirne'
'Wilde Elerbirne'
- Malus domestica 'Rheinischer Bohnapfel'
'Börstlinger Weinapfel'
'Gehvers Rambow'
- Prunus domestica 'Wangenheimer Frühweizsche'
'Deutsche Hausweizsche'
- Wildobst:**
Juglans regia
Sorbus domestica
Sorbus torminalis
Mespilus germanica
Cornus mas
Malus sylvestris
Pyrus pyrastrer
Sorbus aucuparia var. Edulis
- Bäume 1. Ordnung: Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Fraxinus excelsior
- Bäume 2. Ordnung: Ulmus minor
Acer campestre
Prunus avium
- Zusätzliche Gehölze:**
- Hochstamm-Obstgehölze in Sorten:
Pyrus communis 'Schweizer Wasserbirne'
'Grüne Jagdtirne'
'Wilde Elerbirne'
- Baumarten im Straßenbereich:**
Acer pseudoplatanus
- Begründung der Baumscheiben:**
Vincetoxicum
Rosa spec. (Bodendeckende Rosen in Sorten)
- Fassadenbegrünung:**
Parthenocissus quinquefolia
Parthenocissus tricuspidata
Fallopia suberecta

Planunterlagen

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

Grenzangaben

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

Kartengrundlage

Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanV 90 entspricht (Stand: 1999).

Brühl, den 02.04.2004

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

Aufstellung

Der Rat der Stadt Brühl hat am 07.07.2003 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dieser Beschluss wurde am 11.09.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den 02.04.2004

Der Bürgermeister
In Vertretung
(Mues)
1. Beigeordneter

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung 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 (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991)

Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) 07.12.1999 (GV NRW S. 622)

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 zuletzt geändert 28.03.2000 (GV NRW S. 245)

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung erfolgte in der Zeit vom 30.09.2003 bis 04.09.2004

Brühl, den 02.04.2004

Der Bürgermeister
In Vertretung
(Mues)
1. Beigeordneter

Träger öffentlicher Belange

Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.09.2003 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Brühl, den 02.04.2004

Der Bürgermeister
In Vertretung
(Mues)
1. Beigeordneter

Öffentliche Auslegung

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der textlichen Festsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.09.2003 bis 21.10.2003 öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 11.09.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den 02.04.2004

Der Bürgermeister
In Vertretung
(Mues)
1. Beigeordneter

Änderung / Ergänzung

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

Erneute Auslegung

Eine erneute Auslegung gem. § 3 (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
(Mues)
1. Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Brühl hat am 17.02.2004 diesen Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Brühl, den 02.04.2004

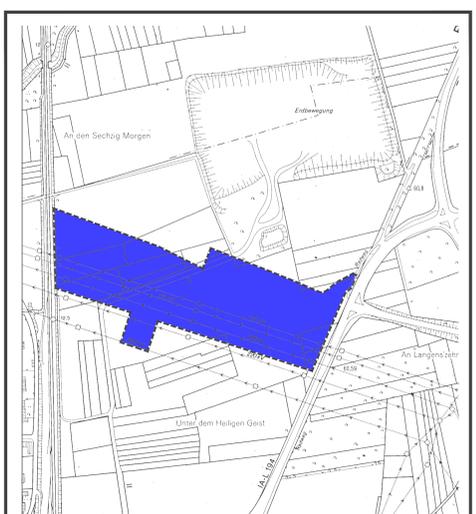
Der Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am 02.04.2004 erfolgt.

Brühl, den 15.04.2004

Der Bürgermeister



Bebauungsplan 11.04

"1. Änderung Teilbereich II Erweiterung Gewerbegebiet Brühl-Nord II"

Stadt Brühl
Gemarkung Vochem
Flur 2
Maßstab 1 : 1.000