

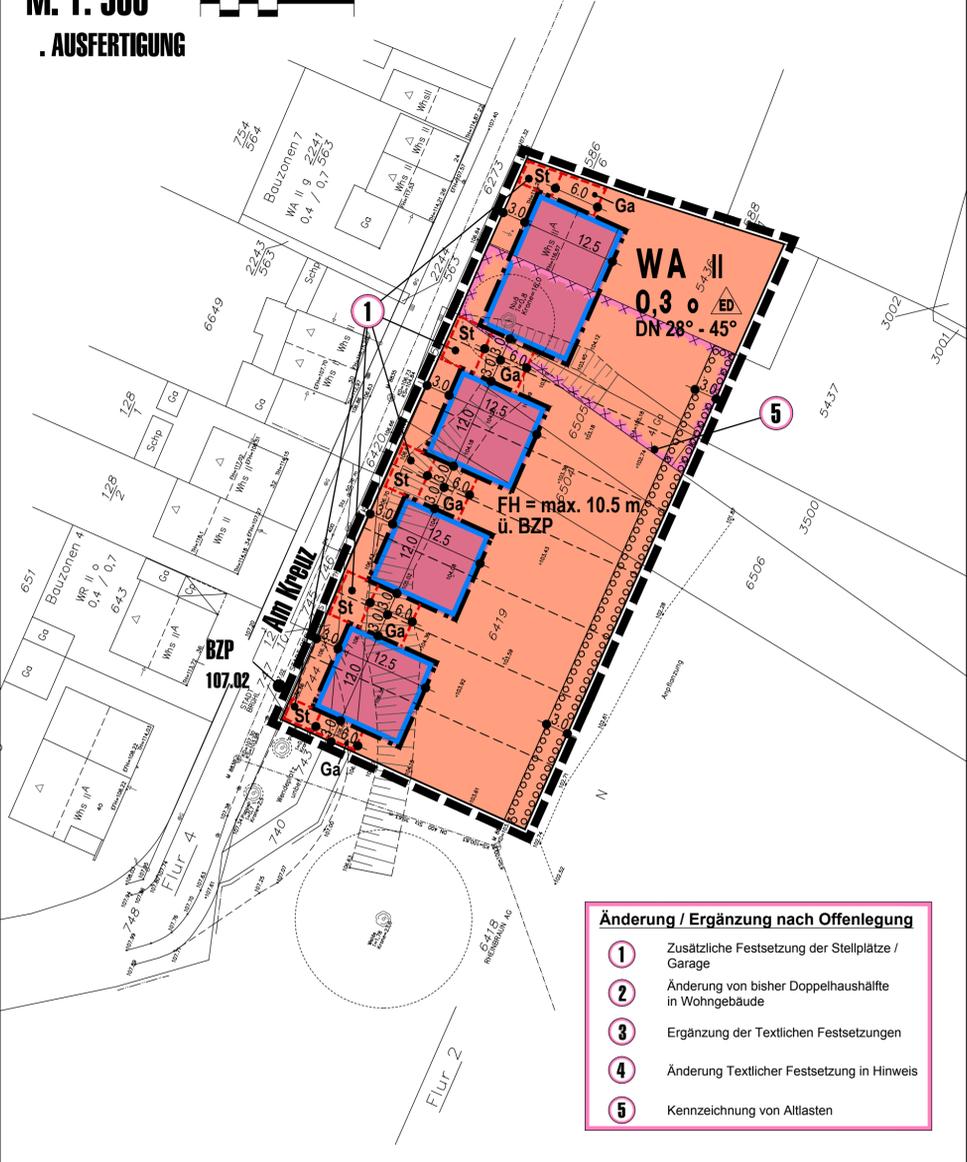
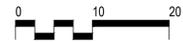
STADT BRÜHL

BEBAUUNGSPLAN NR. 11.07

-AM KREUZ-

M. 1: 500

AUSFERTIGUNG



- Änderung / Ergänzung nach Offenlegung**
- 1 Zusätzliche Festsetzung der Stellplätze / Garage
 - 2 Änderung von bisher Doppelhaushälfte in Wohngebäude
 - 3 Ergänzung der Textlichen Festsetzungen
 - 4 Änderung Textlicher Festsetzung in Hinweis
 - 5 Kennzeichnung von Altlasten

ERLÄUTERUNGEN

- Art der baulichen Nutzung
- WA II Allgemeine Wohngebiete
- 1= überbaubare Flächen
2= nicht überbaubare Flächen
- Maß der baulichen Nutzung
- 0,3 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Offene Bauweise
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - Ga Garagen
 - St Stellplätze
 - FH = max maximal zulässige Firsthöhe
 - m. ü. BZP Meter über Bezugspunkt
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Sonstige Planzeichen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** 2 Wohngebäude
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die zulässige Anzahl der Wohnungen je **Doppelhaushälfte** auf maximal 2 beschränkt.
2. **Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen** 3
- 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.
3. **Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 3.1 **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**
- 3.1.1 Die westlich an das Plangebiet angrenzenden Pyramidenpappeln sowie die Buchweide sind zu erhalten und während der Bauphase durch einen Bauzaun vor Befahren, Baustofflagerung und sonstigen baubedingten Nutzungen zu schützen. Bodenmodellierungen sind im Bereich der Kronentraufen unzulässig.
- 3.1.2 Der im Plangebiet vorhandene Oberboden ist soweit dies die Bebauung und Erschließung erfordert, gemäß DIN 18915 abzutragen, auf dem Grundstück zwischenzulagern und in den nicht bebauten Bereichen in der ursprünglichen Dicke wieder anzudecken. Überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen (s. hierzu die Festsetzungen unter Ziffer 6) zu entsorgen. Der durch die Baumaßnahmen nur zeitweilig in Anspruch genommene Boden ist nach Abschluß der Inanspruchnahme und vor der Begründung abschnittsweise tiefergründig zu lockern. Baulagerflächen und sonstige befahrene Flächen sind nach Beendigung der Baumaßnahmen tiefergründig zu lockern.
- 3.1.3 Die Grundstücksgrenzen, die nach **Südwesten** an die freie Landschaft angrenzen, sind durchgängig mit einem Holz- oder Maschendrahtzaun in einer Höhe von mindestens 1,20 m einzufrieden.
- 3.1.4 Die Grundstücksgrenzen, die nach **Südosten** an die freie Landschaft angrenzen, sind durchgängig mit einem Maschendrahtzaun in einer Höhe von mind. 1,80 m einzufrieden. Gemäß Satzungsbeschluss vom 28.05.01 1,20 m. Zum Schutz des angrenzenden Waldgrundstückes sind innerhalb dieser Zaunanlagen keine Türen oder sonstige Öffnungen zulässig.
- 3.1.4 Die Befestigung der Garagenzufahrten und der Stellplätze vor den Garagen ist nur in versickerungsfähigen Pflastermaterialien zulässig (z.B. Rasenfugenpflaster).
4. **Begrünungsmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen und ihre Zuordnung**
- 4.1 **Pflanzstreifen** 3
- Innerhalb der mit Signatur 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 angefügten Liste je 2 m² Pflanzfläche zu setzen und dauerhaft zu erhalten.
- | | |
|---|--------------------------|
| 3 Pflanzliste 'Sträucher 100/150 cm' | Hasel |
| Corylus avellana | eingriffeliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna | zweigriffeliger Weißdorn |
| Crataegus laevigata | Pfaffenhütchen |
| Euonymus europaeus | Liguster 60/100 cm |
| Ligustrum vulgare | Feldrose 60/100 cm |
| Rosa arvensis | Hundsrose 60/100 cm |
| Rosa canina | Eibe 125/150 cm |
| Taxus baccata | Schneeball |
| Viburnum opulus | |
- 4.2 30 % der Grundstücksflächen sind naturnah zu bepflanzen. Nachfolgend werden vier Maßnahmen genannt, die für eine naturnahe Gestaltung geeignet sind. Der 30%ige Anteil kann wahlweise über eine oder mehrere der nachfolgend beschriebenen Pflanzmaßnahmen hergestellt werden. In dem 30%igen Anteil sind die anzulegenden Flächen gemäß der Ziffer 3.1 anrechenbar. Die Pflanzungen sind fachgerecht vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.
- a) Pflanzung von Hecken
Anpflanzung von einreihigen Schnitthecken zwischen den Baugrundstücken und entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen aus Carpinus betulus (Hainbuche) oder Fagus sylvatica (Buche). Die Schnitthöhe (Endzustand) beträgt maximal 1,8 m. Je lfm sind 5 Pflanzen zu setzen. Im Bereich der Hecken sind Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

- b) Anpflanzung von Laubbäumen in den Hausgärten
Pflanzung von mind. einem kleinkronigen bzw. schmalkronigen Baum je Baugrundstück gemäß nachfolgender Artenliste.
- Kleinkronige Bäume 10/12 cm, gemessen 1,0 m über Geländeoberfläche
- Crataegus laevigata 'Paul Scarlet' Rotdorn
- Schmalkronige Bäume 10/12 cm, gemessen 1,0 m über Geländeoberfläche
- Carpinus betulus 'Fastigiata' Pyramiden-Hainbuche 12/14 cm
Pyrus communis 'Beech Hill' Zier-Säulenbirne
Crataegus monogyna 'Stricta' Säulen-Weißdorn
- Obstbäume, Sorte nach Wahl, Kronenansatz in mind. 1,0 m Höhe
- c) Begrünung der Garagendächer
Extensive Begrünung der Garagendächer. Die Vegetationsschicht ist nur in einer Mächtigkeit von mind. 10 cm auszuführen.
- d) Gestaltung der Vorgärten
Anlage und dauerhafte Pflege der Vorgartenfläche als Vegetationsfläche.
- Die unter 4.1 und 4.2 genannten Ausgleichsmaßnahmen sind den Eingriffen auf dem jeweiligen Grundstück zuzuordnen.
- 4.3 Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind außerhalb des Plangebietes notwendig. Die durch städtebaulichen Vertrag mit dem Bauvertrager 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. Ausgenommen ist das nördlich im Plangebiet gelegene Baugrundstück (bereits bebautes Grundstück).
5. **Versickerung des Dachflächenwassers**
- Die Belange des § 51 a Landeswassergesetz (LWG) sind durch eine Mulden-Rigolenversickerung sicherzustellen. Die Mulde ist von Nachbargrenzen mit einem Mindestabstand von 2,0 m und 1,5 m vom festgesetzten Pflanzstreifen entfernt anzulegen. Die Mulde muss eine Kapazität bei einer Dachfläche des Wohnhauses mit Garage bei 93 m² von 2,86 m³ bzw. bei 140 m² von 4,3 m³ haben.
6. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (gem. § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
- 6.1 Verwendung von Bodenaushub
a) Der im Zuge von Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub sollte soweit wie möglich auf den jeweiligen Grundstücken verbleiben.
b) Der anfallende Bodenaushub kann an Ort und Stelle wieder eingebaut werden, wenn der Abstand zum höchstens zu erwartenden Grundwasserstand zur Schüttkörperbasis $\geq 0,0$ m beträgt.
c) Bodenaushub, der nicht auf dem vorgesehenen Baugrundstück verbleiben kann, ist nach Möglichkeit einer wirtschaftlich sinnvollen Verwertung zuzuführen (z.B. Abgabe an Nachbarn für Zwecke der Geländegestaltung usw.). Kann der im Zuge der jeweiligen Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub keiner wirtschaftlich sinnvollen Verwertung zugeführt werden, so ist er Abfall im Sinne des Abfallgesetzes, dessen geordnete Entsorgung geboten ist (§ 4 Abs. 1 des Abfallgesetzes).
- 4 **Hinweis**
Die Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde des Erftkreises ist an der Erteilung der Abbruch- und Baugenehmigung für den o.g. Teilbereich des Plangebietes zu beteiligen.
- 3 **6.2 Standsicherheit**
Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB (gilt für das gesamte Plangebiet)
- Um unterschiedliche Setzungen zu vermeiden sind im Gründungsbereich der geplanten Bebauung entsprechende Maßnahmen (z.B. Bohrpfähle oder Rüttelstopfpfähle) vorzusehen.
- 4 **Hinweis**
Im Bauantragsverfahren ist die Standsicherheit der geplanten Maßnahme mittels eines durch den Bauherrn vorzulegenden Gutachtens nachzuweisen.
7. **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.
- 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 ist ausschließlich das Satteldach mit Dachneigungen von 28° - 45° zulässig. Bei Doppelhäusern sind die Dachneigungen und die Firstrichtungen von den unmittelbar angrenzenden Nachbargebäuden zu übernehmen. Auf untergeordnete bauliche Anlagen und Garagen ist diese Vorschrift nicht anzuwenden.
3. **Dachgauben und Dacheinschnitte**
- Dachgauben und Dacheinschnitte sind in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der jeweiligen Trauflänge zulässig. Die jeweilige Einzelgaube / der Dacheinschnitt darf nicht breiter als 2,50 m sein. Sie müssen untereinander und von den jeweiligen Giebeln bzw. Gebäudetrennwänden mind. 1,25 m entfernt sein.
- C. **HINWEISE**
1. **Archäologische Bodenfunde**
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Niedden, 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.
- 3 **2. Kampfmittelfunde**
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. Sollen 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.
- D. **KENNZEICHNUNGEN**
- Die Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde des Erftkreises teilt mit, dass sich innerhalb des Plangebietes eine Teilfläche eines landwirtschaftlich genutzten Geländes mit Garagen und ähnlichen Aufbauten befindet. Durch die Lagerung und den Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Spritz- und Düngemittel, Treibstoffe, sind Verunreinigungen des Bodens und der Bausubstanz nicht auszuschließen, die ggf. mit der geplanten Nutzung nicht in Einklang zu bringen sind oder die entsorgungstechnisch einen erhöhten Aufwand erfordern. Im Rahmen der Abbrucharbeiten ist in Abstimmung mit der Unteren Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde des Erftkreises eine entsprechende kleinräumige Altlastenuntersuchung von einem Fachgutachter durchzuführen.
- Die Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde ist an der Erteilung der Abbruch- und Baugenehmigung für den o.g. Teilbereich des Plangebietes zu beteiligen.
- Die betroffenen Flächen wurden, soweit sich diese innerhalb des Plangebietes befinden, im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 als Altlastenstandort gekennzeichnet.

RECHTSGRUNDLAGEN

- BAUGESETZBUCH (BauGB) I.D.F.D. BEKANNTMACHUNG VOM 27.08.1997(BGBl. I S. 2141)
- VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, Bau NVO) I.D.F.D. BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 DES GESETZES ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND (INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ) VOM 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (Bau ONRW) I.D. FASSUNG V. 01.03.2000 (GV NRW NR. 18 S. 256)
- VERORDNUNG FÜR DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanZV 90) VOM 18.12.1990 I.D.F.D. BEKANNTMACHUNG VOM 22.01.1991 (BGBl. I S.58)
- GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.07.1994 (GV NRW S. 666) ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ VOM 28.03.2000 (GV NRW S. 245)

PLANGRUNDLAGEN

- ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE DARSTELLUNG MIT DEM AMTLICHEN KATASTER UND DEM GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND ÜBEREINSTIMMT UND DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.
- BRÜHL, DEN 17. Nov. 2000
- ÖFFENTL. BEST. VERM. ING.
- DER RAT DER STADT BRÜHL HAT AM 26.06.2000 GEMÄSS § 2 (1) BauGB DIE AUFSTELLUNG DIESER BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN. DIESER BESCHLUSS WURDE AM 04.07.2000 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.
- BRÜHL, DEN 26.07.2001
- BÜRGERMEISTER / RATSMITGLIED
- IN VERTRETUNG

DIESER BEBAUUNGSPLANENTWURF, EINSCHLIESSLICH DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN HAT MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. § 3 (2) BauGB IN DER ZEIT VOM 29.12.2000 BIS 01.01.2001 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND DAUER DER AUSLEGUNG WURDE AM 27.12.2000 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

- BRÜHL, DEN 26.07.2001
- DER BÜRGERMEISTER
- IN VERTRETUNG
- (MUES) Techn. Beauftragter
- EINE ERNEUTE OFFENLAGE GEMÄSS § 3 (2) IN VERBINDUNG MIT § 3 (3) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) ZU DEN ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG ERFOLGTE VOM 22.02.2001... ORT UND DAUER DER AUSLEGUNG WURDE AM 04.07.2001 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.
- BRÜHL, DEN 26.07.2001
- DER BÜRGERMEISTER
- IN VERTRETUNG
- (MUES) Techn. Beauftragter

DER RAT HAT DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) IN VERBINDUNG MIT DEN §§ 7 UND 41 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN AM 26.05.2001 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

- BRÜHL, DEN 26.07.2001
- BÜRGERMEISTER / RATSMITGLIED
- DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 10 (3) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) AM 31.05.2001 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. DAMIT IST DIESER BEBAUUNGSPLAN AM 31.05.2001 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
- BRÜHL, DEN 26.07.2001
- BÜRGERMEISTER / RATSMITGLIED

Für den Entwurf:

LA CITTÀ STADTPLANUNG
DIPL.-ING. ARCHITECTEN UND STADTPLANER
RUTH PFAFFRATH - BAUREIS UND HEINRICH SCHNEIDER
EBERTPLATZ 14 - 16 50669 KÖLN
TEL.: 0221 / 137710 FAX: 0221 / 121741
La-Citta_Stadtplanung@t-online.de

29.11.2000 / 05.03.2001 / 31.05.2001