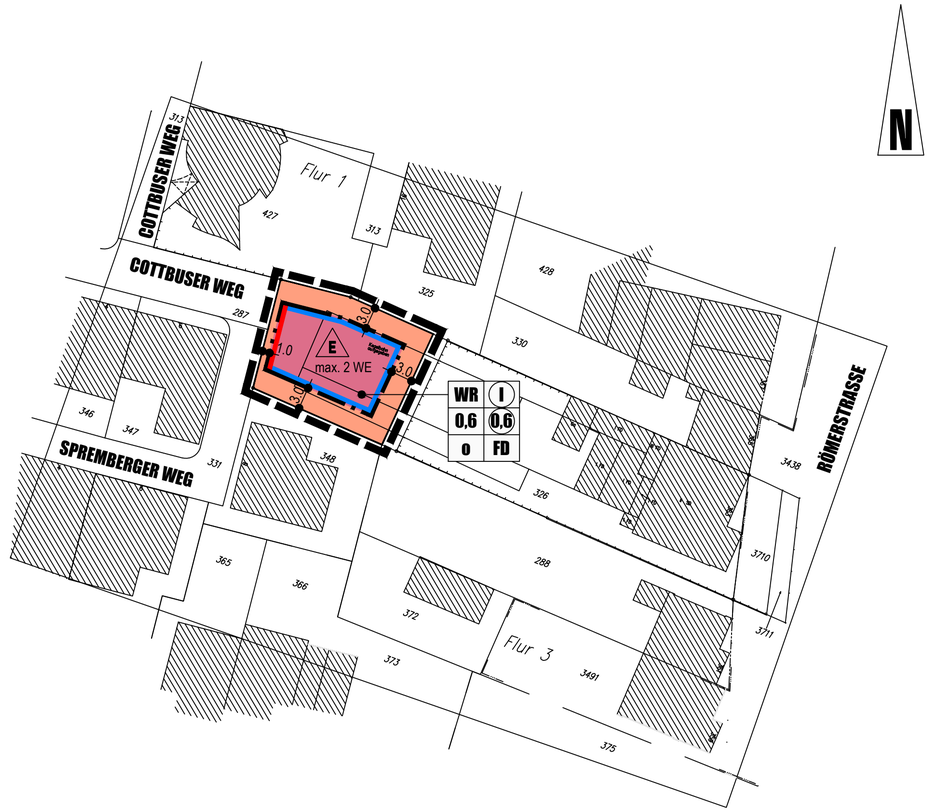


Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 WR - Reines Wohngebiet Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten und die gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO zulässigen Wohngebäude nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohnungen (WE) wird für das geplante Einzelhaus auf max. 2 WE begrenzt.

3. Nebenanlagen und Garagen
(§ 14 Abs.1 i.V.m. § 23 Abs. 5 und § 12 BauNVO)

Gartengerätehäuser bis max. 4 m² Grundfläche sind ausschließlich zwischen der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten hintersten Gebäudeseite und der rückwärtigen Grundstücksgrenze zulässig.

Stellplätze und Garagen sind innerhalb des Änderungsbereichs unzulässig. Zufahrten auf das Baugrundstück für den Kraftverkehr sind ebenfalls unzulässig. Der Nachweis der erforderlichen Stellplatzanlagen ist außerhalb des Änderungsbereichs über Baulast nachzuweisen.

4. Höhe baulicher Anlagen

Der Rohfußboden des Erdgeschosses darf gebäudemittig nicht höher als 20 cm über der Fertigdecke des zugehörigen Erschließungsweges oder der Erschließungsstraße liegen.

B. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Fassaden

Die Außenwandflächen des geplanten Gebäudes sind nur als Klinker- oder Putzfassade zulässig.

2. Dachgestaltung

1. Dächer von Wohngebäuden sind ausschließlich als Flachdach (FD) zulässig.
2. Zulässig sind alle Arten der Dacheindeckung. Für Teile des Daches ist eine Eindeckung aus Glas zulässig. Ebenso sind Gründächer (bepflanzte Dächer) insgesamt zulässig.

2. Dachgestaltung

1. Dächer von Wohngebäuden sind ausschließlich als Flachdach (FD) zulässig.
2. Zulässig sind alle Arten der Dacheindeckung. Für Teile des Daches ist eine Eindeckung aus Glas zulässig. Ebenso sind Gründächer (bepflanzte Dächer) insgesamt zulässig.

3. Grundstückseinfriedungen

- Einfriedungen zwischen der straßenseitigen Gebäudefront und der Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht zulässig. Ab den Gebäudeseiten bis zur Grundstücksgrenze ist eine Einfriedung entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze zulässig. Die Einfriedung darf maximal 2,0 m hoch, in transparenter Form hergestellt werden und ist dauerhaft zu begrünen.
- Entlang der Grundstücksgrenzen zwischen privaten Grundstücken sind Mauern bis maximal 2,0 m Höhe zulässig.

4. Gestaltung der Vorgärten

Die Grundstücksfläche zwischen der festgesetzten Baulinie und der öffentlichen Verkehrsfläche ist (Vor-)gärtnerisch zu gestalten.

C. HINWEISE

1. Archäologische Bodenfunde
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, 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. Kampfmittelfunde
Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln zu verständigen.
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 Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln gebeten.

3. Bodenschutz
Im Zuge der Bauarbeiten sollte insbesondere auf den Schutz und Erhalt des Bodens geachtet werden. Die durch den Baubetrieb befahrenen oder anderweitig benutzten Bereiche sind auf einen unbedingt notwendigen Umfang zu begrenzen. Insbesondere Flächen mit Pflanzfestsetzungen sind durch die Baumaßnahmen möglichst wenig in Anspruch zu nehmen.
Im Bereich baulicher Maßnahmen ist der Boden fachgerecht abzutragen und getrennt nach Unter- und Oberboden zu lagern. Bei der Herstellung des Planums ist der Ober- und Unterboden möglichst in ursprünglicher Lage wieder aufzutragen. Der Einbau standortfremden Bodens ist möglichst zu vermeiden.
Neben den genannten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung einer Bodenverdichtung sollte durch ausschließlichen Einsatz von dem Stand der Technik entsprechenden Baumaschinen darauf hingewirkt werden, dass Verunreinigungen des Bodens durch Unfälle und Leckagen vermieden werden können.
Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind die Baustellenbereiche sorgfältig von Baustoffresten, Betriebsstoffen etc. zu reinigen.

4. Vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Einbruch
Das Kommissariat Vorbeugung der Kreispolizeibehörde Bergheim empfiehlt zum Einbruchsschutz, dass alle Fenster und Fenstertüren im angriffsrelevanten Bereich, also Tief-, Erd- und Obergeschosse, 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. Kellerlichtschächte können durch stabile Rostsicherungen oder besser durch Vergitterung gesichert werden. Gegen Kriminalität an der Haustür sollten mechanische Distanzsperren eingebaut werden. Für weitere Fragen und Informationen steht das Kommissariat Vorbeugung zur Verfügung.

5. Baugrund
Das gesamte Gebiet der Stadt Brühl befindet sich in Erdbebenzone 2. Die bautechnischen Anforderungen der DIN 4149 sind zu beachten.

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 (gem. § 3 BauNVO)

1= überbaubare Flächen
2= nicht überbaubare Flächen

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 der BauNVO)

- I — Zahl der Vollgeschosse
- 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)
- (0,6) — Geschossflächenzahl (GFZ)

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

- o — offene Bauweise
- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

- FD — Flachdach
- WE — Wohneinheit
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung

Planunterlagen

- 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

Kartengrundlage

Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanZV 90 entspricht (Stand August 2007).

Brühl, den

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

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Brühl hat am 03.03.2008 diesen Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

Brühl, den 04. 03. 2008

Der Bürgermeister

Michael Kreuzberg

Aufstellung

Der Rat der Stadt Brühl hat am ..... gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungs- planes beschlossen.
Dieser Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den

Der Bürgermeister

Michael Kreuzberg

Bekanntmachung

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am 13.03.08 erfolgt.

Brühl, den 14. 03. 2008

Der Bürgermeister

Michael Kreuzberg

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Baunutzungsverordnung I. D. F. vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132)

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

BauO NRW 07.12.1999 (GV. NRW. S. 622)

GO NRW vom 14.07.1994 zuletzt geändert 28.03.2000 (GV. NRW S. 245)

Beteiligung der Öffentlichkeit, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die betroffene Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom 25.09.2007 um Stellungnahme gebeten.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.09.2007 um Stellungnahme gebeten.

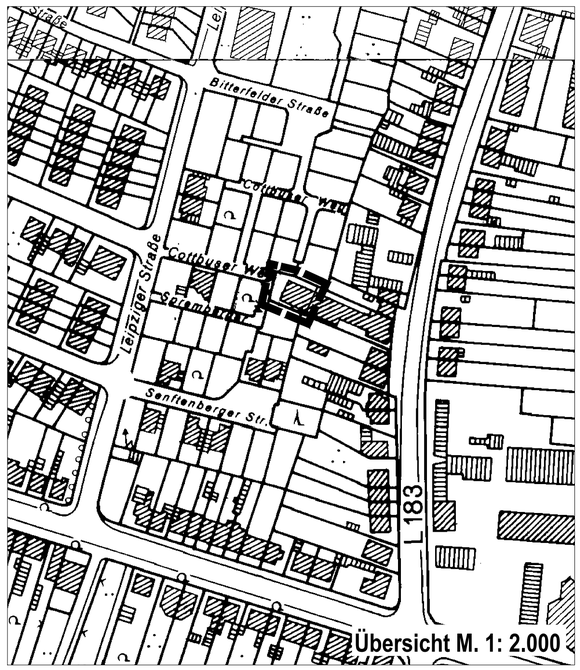
Brühl, den 04. 03. 2008

Der Bürgermeister

Michael Kreuzberg

Planverfasser

LA CITTÀ STADTPLANUNG
DIPL. ING. ARCHITEKT UND STADTPLANER
HEINRICH SCHNEIDER
BETHLEHEMER STR. 10a 50126 BERGHEIM
TEL.: 02271 / 49 79 17 FAX: 02271 / 49 79 19
La-Citta_Stadtplanung@t-online.de



Übersicht M. 1: 2.000

Bebauungsplan 7a

4. Änderung gemäß § 13 BauGB

. Ausfertigung

Stadt Brühl

Gemarkung: Kierberg Flur: 1 Maßstab 1: 500