

STADT BRÜHL BEBAUUNGSPLAN 10.04 WINTERBURG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN 10.04

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- Als Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplangebiet "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig. (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- Grundflächenzahl GRZ**
(§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist nur durch Tief- oder Souterraingaragen um bis zu 50 von Hundert zulässig.
(§ 19 (4) BauNVO)
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Ausnahmen von den festgesetzten Baulinien sind nicht zulässig.
- Ausnahmen von den festgesetzten Baugrenzen sind gemäß § 31 (1) BauGB nur im folgenden Fall zulässig:
Überschreitung um bis zu max. 1,00 m, wenn dies untergeordnete Bauteile wie transparente Wintergärten, Balkone, Erker sind, und die Grenzabstände sowie die Grund- und Geschosflächenzahlen eingehalten werden.
(Vgl. Begründung)
- Gemäß § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich nicht zulässig sind.
- Befestigte Flächen, wie Wege, Terrassen, Freisitze etc., sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder über Gemeinschaftsgaragen zulässig.
Sie können ausnahmsweise außerhalb der oben bezeichneten Flächen zugelassen werden, wenn sie
a) zur zweckmäßigen Nutzung des Grundstücks notwendig sind,
b) nicht mehr als 20 % der nicht überbaubaren Fläche des Baugrundstücks oder 12 % der Gesamtfläche des Baugrundstücks ausmachen, und
c) nicht als vollversiegelte Flächen ausgeführt werden, sondern z. B. als Schotterterrassen, mit Rasengittersteinen, als Pflaster mit Rasenfugen (mind. 20 % Begrünung) oder als wassergebundene Decke.
(Vgl. Begründung)
- Flächen für Sozialen Wohnungsbau**
(§ 9 (1) Nr. 7 BauGB)
Im Bebauungsplangebiet dürfen nur Wohngebäude, die mit Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten, errichtet werden.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Für die zeichnerisch festgesetzte Fläche werden folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt:
- Im Bereich des bestehenden Gehölzstreifens entlang der Theodor-Heuss-Straße: Dauerhafter Erhalt und Pflege der bestehenden Gehölze.
- Zur Ergänzung der bestehenden Gehölze sind entlang der Theodor-Heuss-Straße zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:
 - Mindestens 12 Laubbäume in den Arten Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Stieleiche, Weissdorn, hochstämmige Obstbäume oder ähnliche heimische Laubbäume.
Zulässig sind ausschließlich Hochstämme, mindestens 3 x verpflanzt, mit einem Mindeststammumfang von 12 cm, mit Drahtballierung.
 - Mindestens 24 Laubsträucher in den Arten Schlehe, Hasel, Hundrose, Salweide, Obststräucher oder ähnliche heimische Straucharten.
Zulässig sind ausschließlich mindestens 3 x verpflanzte Sträucher mit Ballen.
- Dauerhafter Erhalt und Pflege der bestehenden Hecken bis auf notwendige Durchlässe.
- Erhalt der Gartenfläche in der Westspitze des Plangebietes.
- Entsiegelung und Bepflanzung der in der Westspitze des Plangebietes nicht mehr benötigten Asphaltfläche. (Reduzierung auf einen 3 m breiten Geh- und Radweg.)
- Anlage einer Versickerungsmulde zur Versickerung des anfallenden Dachflächenwassers.
- Flächen für Gemeinschaftsanlagen**
(§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)
- Flächen für Stellplätze**
- Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und Baulinien oder der dafür bestimmten Flächen zulässig. (§ 12 (6) BauNVO)
- Flächen für Stellplätze sind als nicht voll versiegelte Flächen auszuführen:
Stellplätze selbst: zu maximal 80 % versiegelt (z. B. Verbundpflaster ohne versiegelten Unterbau)
Zufahrten zu Stellplätzen: zu maximal 60 % versiegelt (z. B. Kleinpflaster mit großen Fugen, Rasengittersteine)
(Vgl. Begründung)
- Flächen für Tief- und Souterraingaragen**
- Tiefgaragen sowie Souterraingaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- Soweit sie nicht innerhalb der Baugrenzen und Baulinien liegen, müssen sie erdüberdeckt und bepflanzt sein. (Mindestdicke der Erdüberdeckung: 0,50 m)
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Für den zeichnerisch festgesetzten Lärmbereich IV (der Theodor-Heuss-Straße zugewandte Fassaden) sind die Werte der Tabelle 24 DIN 4109 für Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen:
 $R_{w,ext}$ der Außenbauteile für Aufenthaltsräume Lärmbereich IV 40 dB durch passive Schallschutzmaßnahmen nachzuweisen.
- Für den zeichnerisch festgesetzten Lärmbereich IV sind die Dächer als Pultdächer mit dem First zur Theodor-Heuss-Straße auszuführen. (Vgl. Begründung)
- Anpflanzen, Bindung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- Die Dachflächen der bis zu zweigeschossigen Wohngebäude sind mit Ausnahme eventueller Dachaufbauten, Dachflächenfenster oder Dachterrassen zu begrünen.
- Auf Baugrundstücken ist je angefangene 200 m² mindestens ein Laubstrauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, in den Arten, Schlehe, Hasel, Hundrose, Salweide, Obststräucher oder ähnliche heimische Straucharten.
Zulässig sind ausschließlich mindestens 3 x verpflanzte Sträucher mit Ballen.
- Gemeinschaftsgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit Erde zu überdecken (Mindestdicke der Erdüberdeckung: 0,50 m) und flächendeckend zu begrünen.
- Die der Theodor-Heuss-Straße zugewandten Fassaden sind zu begrünen.
- Die festgesetzte Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
- Bindungen für Bepflanzung und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
Der Gehölzstreifen entlang der Theodor-Heuss-Straße ist dauerhaft zu erhalten.
Zugänge zur Theodor-Heuss-Straße durch den Gehölzstreifen sind nicht zulässig.
- Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen notwendig sind**
(§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)
In der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L 5106 sind für das Plangebiet Böden ausgewiesen, die humoses Bodenmaterial enthalten.
Es sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes" sowie die Bestimmungen der BauONW zu beachten.



ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 7 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse:
II als Höchstmaß
II zwingend

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

g geschlossene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
P öffentliche Parkfläche
Geh + Rad Geh- und Radweg
Ein- bzw. Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

p private Grünflächen

verkehrsleitende Grünflächen

PLANUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

Umgebung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Bestimmung der Maßnahmen: siehe Textliche Festsetzungen)

Bäume anpflanzen/erhalten

Sträucher anpflanzen/erhalten

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgebung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:
St Stellplätze
TG Tiefgarage
Spielplatz
Anwohner Mit Gehrechten zugunsten der Anwohner zu belastende Flächen (Tordurchgänge)
Umgebung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmpegelbereich IV)
Abgrenzung unterschiedlicher Geschosshöhen innerhalb einer überbaubaren Fläche
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

M 1:500



AUFSTELLUNG

Der Rat der Stadt Brühl hat am 07.03.94 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Dieser Beschluss wurde am 17.03.94 ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den **06.07.94**

Bürgermeister *W. Schmidt* Ratsmitglied *K. Wolf*

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textlichen Festsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 24.03.94 bis 29.04.94 öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 17.03.94 ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den

Der Stadtdirektor *W. Schmidt*
INVERTRETUNG
(FRÖHLICH)
TECHN. BEGEORDNETER

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Brühl hat am 20.06.94 diesen Bebauungsplan einschließlich der Textlichen Festsetzungen gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Brühl, den **06.07.94**

Bürgermeister *W. Schmidt* Ratsmitglied *K. Wolf*

ÄNDERUNG/ERGÄNZUNG

Nach der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 (3) BauGB.

Brühl, den

Bürgermeister *K. Wolf* Ratsmitglied *W. Schmidt*

ANZEIGE

Dieser Plan wurde gem. § 11 BauGB am **15.7.94** angezeigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom **28.9.94**
AZ: **35.2.12-3101-64/94**

Köln, den **28.9.94**

Der-Regierungspräsident
Im Auftrage **Bezirksregierung Köln**

BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung der Anzeige beim Regierungspräsidenten Köln, sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gem. § 12 BauGB ist am **3.11.1994** erfolgt.

Brühl, den

Bürgermeister *K. Wolf* Ratsmitglied *W. Schmidt*

RECHTSGRUNDLAGEN/ KARTENGRUNDLAGE

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenerverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Es wird bescheinigt, daß diese Planunterlagen den Bestimmungen des § 1 (2) PlanZV 90 entsprechen

Brühl, den **30.06.94**

Dr.-Ing. *W. Schmidt*
Magedanz
Off. best. *W. Schmidt*
Messungsgesellschaft

22. Februar 1994

W. Schmidt

Bearbeitet: Daerr

PLANUNGSGRUPPE
HOME-ARCHitekten
PLANER
ALTE KIRCHSTR. 1
50259 PULHEIM
TEL. 02234/81199
FAX 02234/82266