

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Die EFH (Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss) sowie die maximal zulässigen FH (Firsthöhen) 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 festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,4 dürfen durch Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, überdachten Stellplätzen 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 und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschritten werden.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Baugrundstücke für die Einzelhäuser sind nur ab einer Größe von 300 m² zulässig.

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

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten WR - Reinen Wohngebietes sind Gartengerätehäuser, Schuppen und dgl. mit einer Grundfläche von mehr als 25 m² je Einzelhaus ausgeschlossen.

Innerhalb des festgesetzten WR - Reinen Wohngebietes sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO die der Versorgung des Baugbietes mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, ausnahmsweise zulässig.

Garagen, Stellplätze und überdeckte Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Garagen und überdeckte Stellplätze sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen für Garagen und überdeckte Stellplätze zulässig. Im Bereich der Zufahrten zu den Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen sind im Vorgartenbereich auch außerhalb der festgesetzten Flächen Stellplätze zulässig. Ausnahmsweise ist je Grundstück ein weiterer Stellplatz außerhalb der festgesetzten Flächen ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Dabei ist die maximale Zufahrtsbreite zu den Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen je Grundstück ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie auf 7,0 m begrenzt.

6. Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) je Hauseinheit (HE) (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Hinsichtlich der Anzahl zulässiger WE je HE gilt,

1. in mit 2 WE festgesetzten Bereichen= max. 2 WE/HE.

2. in mit 2 WE* festgesetzten Bereichen = max. 2 WE/HE, wobei für jedes Einzelhaus die Wohnfläche der Einliegerwohnung auf maximal 1 Drittel der Wohnfläche der Hauptwohnung beschränkt wird.

7. Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der neu zu errichtenden Wohnhäuser und von den Garagen und den Zufahrten zu den Garagen ist in den neu zu verlegenden Mischwasserkanal im Bereich der Planstraße einzuleiten.

B. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Fassaden

Für die Fassaden sind folgende Materialien unzulässig:

Naturstein- und Klinkerimitationen, Kunststoffmaterialien sowie bunte Platten und spiegelfarbene bzw. reflektierende Metallmaterialien. Für untergeordnete Bauteile können bis zu maximal 10% der jeweiligen Fassadenseite Ausnahmen zugelassen werden.

2. Dachgestaltung

2.1 Dachform / Dachneigung

Für die geplanten Einzelhäuser sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 25° - 40° zulässig.

2.2 Dacheindeckung - Material

Zulässig sind alle Arten der Dacheindeckung. Bei harten Bedachungen sind jedoch nur unglasierte, nicht glänzende Materialien zulässig. Ebenso sind Gründächer (bepflanzte Dächer) insgesamt zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien zulässig.

2.3 Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dachaufbauten sind in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der jeweiligen Trauflänge zulässig. Sie müssen untereinander und von den jeweiligen Giebeln bzw. Gebäudetrennwänden mind. 1,25 m entfernt sein.

2.4 Trauf- und Organgüberstände

Der Dachüberstand im Bereich der Traufen bis zu maximal 0,70 m und bei den Orgängen bis max. 0,30 m betragen.

3. Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen zwischen der straßenseitigen Gebäudefront und der Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgärten) sowie zwischen privaten Vorgärten sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Sonstige Einfriedungen sind nur als Hecken oder offene Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

C. HINWEISE

1. Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf hat der Stadt Brühl m 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, Verbaubarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

2. Grundwasserabsenkungen

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie in NRW, weist darauf hin, dass der Änderungsbereich von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen ist.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohle Tagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen.

Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Im Zusammenhang mit dem möglichen Wiederanstieg des Grundwassers wird auf das Bodengutachten Dr. Tillmanns & Partner, Bergheim vom 26.01.2012 verwiesen. In diesem Gutachten wird ausgeführt, dass nach Einstellung der Tagebaue mit einem Wiederanstieg des Grundwassers bis auf ca. 60 m NN zu erwarten ist. Dies entspricht Grundwasserflurabständen von > 50 m.

3. Altlastenverdachtsfläche

Über das Plangebiet hinaus liegt das Gesamtareal Gallbergsiedlung (Straßenzüge Unter Eschen, Unter Birken etc.) im ehemaligen Braunkohle-tagebaubereich und wird im Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises und der Stadt Brühl unter der Nr. 5107/35c mit dem Namen „Auf dem Gallberg / Grube Lucretia“ geführt. Aus Gründen der Vorsorge wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei den Erschließungs- und Gründungsmaßnahmen eine gutachterliche Begleitung zwingend zu erfolgen hat.

Falls bei den Aushubarbeiten belastete Bodenmassen festgestellt werden, so ist das Amt für Wasser-, Abfallwirtschaft und Bodenschutz des Rhein-Erft-Kreises umgehend zu benachrichtigen, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

****die bodenschutzrechtliche Unbedenklichkeit der Gefährdungspfade Boden-Mensch bzw. Boden- Nutzpflanze muss nach der Baumaßnahme für jedes Grundstück nachgewiesen werden. Alternativ ist nach Abschluss der Geländearbeiten eine Deckschicht von 30 cm unbelastetem Oberbodenmaterial aufzubringen.**

****auf Grund der vorliegenden Auffüllung sind die Gebäude auf einer steilen, dichten und rissefests Betonplatte zu errichten die so konzipiert ist, dass keine möglichen Ausgasungen in das Gebäude gelangen können.**

****die Erdaushubmaßnahmen sind ständig gutachterlich zu begleiten, die gutachterliche Begleitung ist zu dokumentieren und der Unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises zeitnah vorzulegen ist.**

****der Baubeginn sowie der mit der Begleitung beauftragte Gutachter ist der Unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde mind. eine Woche vorab schriftlich mitzuteilen.**

4. Schutz des vorhandenen Gehölzbestandes

Die innerhalb des Plangebietes bestehenden Baumbestände sind einschließlich des Kronenumfanges entsprechend der DIN18320 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ während der Bauzeit mit einem Bauzaun gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art wie Gehölzrodungen, Verdichtungen oder Überschüttungen zu schützen. Soweit erforderlich sind Schutzzäune, Wurzelschutzmaßnahmen, Stammschutz und Bodenverdichtungsschutz anzuwenden.

5. Vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Einbruch

Die Kreispolizeibehörde weist auf das Beratungsangebot zu kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Bauobjekten mit einbruchhemmenden Sicherungseinrichtungen hin.

6. 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.

7. Artenschutz

Zur Minderung artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen sind zeitliche Begrenzungen der Inanspruchnahmen von Vegetationsflächen und Gehölzen sowie von Gebäuderückbaumaßnahmen.

Das Entfernen von Gehölzen und Vegetationsflächen sowie Gebäuderückbaumaßnahmen (Gartenschuppen) sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten (Zeitraum für Revierbesetzung, Balz und Brut bis zum Ausfliegen der Jungtiere, 1. März bis 30. September) durchzuführen.

Falls vorhabensbedingte Eingriffe in Gehölze und Vegetationsflächen sowie Gebäuderückbaumaßnahmen innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten vorgesehen sind, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Individuenverlusten bzw. Zerstörungen von Nestern und Eiern brütender Vogel vorzusehen.

Zur Vermeidung einer eingriffsbedingten Gefährdung von Fledermausindividuen sind Rückbau des Gartenschuppens sowie Entfernung der Gehölze in den Wintermonaten (Oktober bis Februar) durchzuführen. Diese Strukturen weisen keine Eignung als Winterquartiere auf, so dass in dieser Jahreszeit eine Gefährdung der Tiere bei Rückbaumaßnahmen ausgeschlossen werden kann.

D. GUTACHTEN

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

- Orientierende baugrundtechnische Untersuchung, Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bergheim, 26.01.2012.
- Artenschutzprüfung, Kölner Büro für Faunistik, Köln, 20.06.2012.

****Ergänzungen nach der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

BEBAUUNGSPLAN 06.92 "GALLBERGSIEDLUNG" 3. ÄND. (VEREINFACHTE ÄNDERUNG GEM. § 13 Abs. 1 BauGB)



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

Rechtsgrundlage	
Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).	
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).	
Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).	
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 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966).	

Kartengrundlage	
Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanzV 90 Standentspricht.	
Brühl, den	
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 gem. § 2 Abs. 1 i.V. mit § 13 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde amortsüblich bekannt gemacht.	
Brühl, den	
Der Bürgermeister In Vertretung	
Gerd Schiffer Beigeordneter	

Frühzeitige Bürgerbeteiligung	
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung erfolgte in der Zeit vom.....bis.....	
Brühl, den.....	
Der Bürgermeister In Vertretung	
Gerd Schiffer Beigeordneter	

Träger öffentlicher Belange	
Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.	
Brühl, den	
Der Bürgermeister In Vertretung	
Gerd Schiffer Beigeordneter	

Öffentliche Auslegung	
Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der textlichen Festsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 i.V. mit § 13 BauGB in der Zeit vom bis..... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am.....ortsüblich bekannt gemacht.	
Brühl, den	
Der Bürgermeister In Vertretung	
Gerd Schiffer Beigeordneter	

Änderungen / Ergänzungen	
Nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB	
Änderungsbereiche	
Änderung gem. § 4a Abs. 3 BauGB	
Änderungsbereiche	

Erneute Auslegung	
Eine erneute Auslegung gem. § 4a 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 diesen Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.	
Brühl, den.....	
Der Bürgermeister	
Dieter Freytag	

Bekanntmachung	
Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt.	
Brühl, den.....	
Der Bürgermeister	
Dieter Freytag	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WR Reines Wohngebiet

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

I Zahl der Vollgeschosse (eingeschossig)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

EFH max. zulässige Höhe 'Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden'

FH max. zulässige Firsthöhe

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

O offene Bauweise

E Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich

(A) Zuordnung der Gebäude für die Mülltonnenabholstelle im Bereich des BP 06.92, 2. Änderung (nur zur vorübergehenden Nutzung)

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

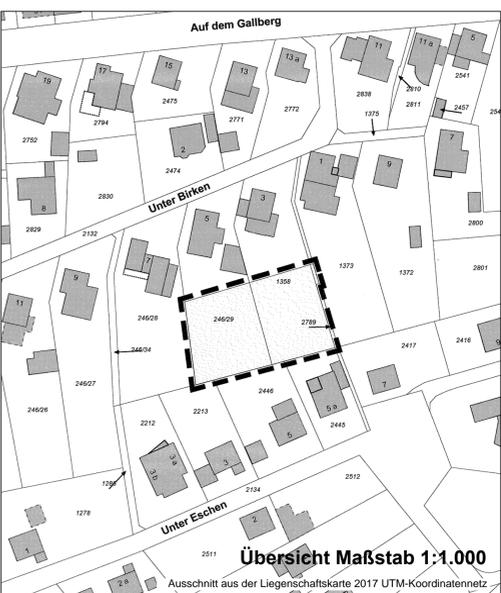
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze

Ga Garagen

WE Wohneinheit

***** s.Textl. Festsetzungen Ziff. A 6. (Beschränkung der Wohneinheiten)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 06.92, 3. Änderung



Bebauungsplan 06.92 "Gallbergsiedlung", 3. Änderung (VEREINFACHTE ÄNDERUNG GEM. § 13 Abs. 1 BauGB)

Stadt Brühl
Gemarkung Badorf
Flur 15
Maßstab 1:500