

# Textliche Festsetzungen und 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.  
Die Höhe der Garagen-Fußboden-Oberkante darf die maximal zulässige EFH des angrenzenden Wohnhauses 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> je Einzelhaus ausgeschlossen.  
Innerhalb des festgesetzten WR - Reinen Wohngebietes sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO die der Versorgung des Baugebietes 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 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 Zufahrtbreite 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:

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

### 8. Bepflanzung der Vorgärten sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b sowie Abs. 1a BauGB)

Die Vorgartenbereiche sind zu bepflanzen. Ausgenommen hiervon sind die erforderlichen Zuwegungen und Zufahrten, KFZ-Stellplätze sowie die Abstellplätze für Mülltonnen und Fahrräder.  
Soweit in Vorgärten Standplätze für Abfallbehälter angelegt werden, sind diese dreiseitig mit lebenden Hecken (Hainbuche - *Carpinus betulus*, Liguster - *Ligustrum vulgare*, Feldahorn - *Acer campestre*) einzugrünen oder in Holzboxen unterzubringen, so dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind. Je laufender Meter sind 3 Pflanzen zu setzen.

### 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 spiegelnde 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 Dachaufbauten

Dachgauben und Dachaufbauten sind in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der jeweiligen Traufbreite 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 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 Verbaureiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

### 2. Grundwassererbekundungen

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie in NRW, weist darauf hin, dass der Änderungsbereich von durch Sumpfungsmassnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwassererhebungen betroffen ist. Die Grundwassererhebungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, 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 Sumpfungsmassnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwassererhebung 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 Braunkohlentagebaubereich 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.

4. Schutz des vorhandenen Gehölzbestandes  
Die innerhalb des Plangebietes bestehenden Baumbestände sind einschließlich des Kronenumfanges entsprechend der DIN 18920 '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 Bodenverdichtungsmaßnahmen anzuwenden.

5. Vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Einbruch  
Die Kreispolizeibehörde weist auf das Beratungsangebot zu kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Bauobjekten mit einbruchhemmenden Sicherungseinrichtungen hin.

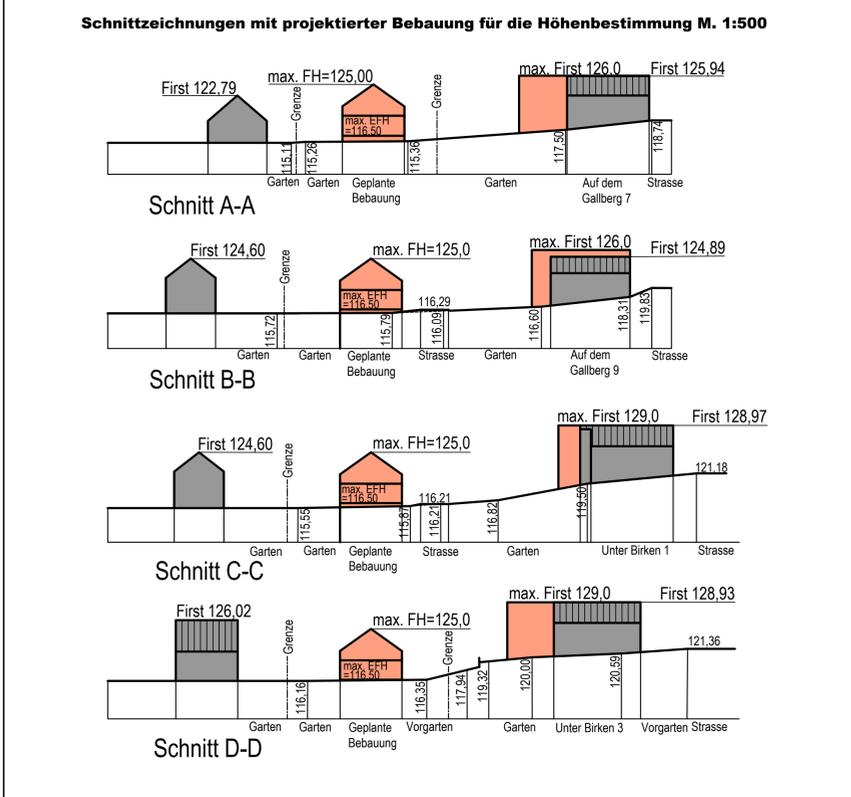
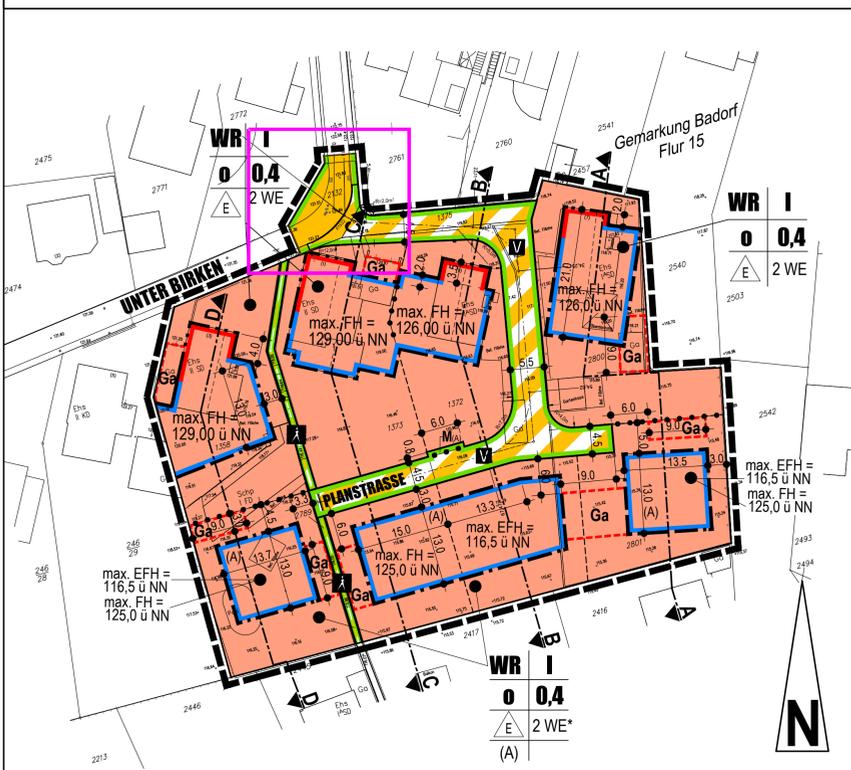
6. Erdbebenzone  
Das gesamte Gebiet der Stadt Brühl befindet sich in Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T. Die bautechnischen Anforderungen der DIN 4149 sind zu beachten.

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 Vögel 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.

8. 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.

# Bebauungsplan 06.92 "GALLBERGSIEDLUNG" 2. ÄNDERUNG



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

**WR** Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22, 23 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)

**0** offene Bauweise

**E** Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Baulinie

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

**Straßenverkehrsfläche**

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

**A** Fußweg

**V** Verkehrsberuhigter Bereich

**M(A)** Mülltonnenabholstelle (nur zur vorübergehenden Nutzung) mit zugeordneten Gebäuden

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und überdeckte Stellplätze

**Ga** Garagen

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

**WE** Wohneinheit

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

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen / Gebäudehöhen

**A** Schnittlinien mit Bezeichnung z.B. A-A

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Änderung nach der öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

### Alte Planfassung (aus 1. Offenlegung des Rechtsplanes)

**LA CITTÀ STADTPLANUNG**  
DIPLOM-ING. ARCHITEKT UND STADTPLANER  
HEINRICH SCHNEIDER  
BROICHSTRASSE 10 41516 GREVENBROICH  
TEL.: 02182 / 6999481 FAX: 02182 / 6999482  
schneider@la-citta.de

20.06.2016

### Planunterlagen

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

### Grenzangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze ALT
- Flurstücksgrenze NEU

weitere Signaturen gemäß Geoinfodok (Katastervorschrift)

### Sonstige Planzeichen

- Bäume (geplant)
- Stellplätze (geplant)

### Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

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. 866), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV.NRW. S. 878).

### Kartengrundlage

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

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 § 13a BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.  
Dieser Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den .....

Der Bürgermeister  
In Vertretung

Gerd Schiffer  
Beigeordneter

### Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 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 § 13a Abs. 3 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. 3 BauGB

Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB

Änderungsbereiche

Brühl, den .....

Änderung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Änderungsbereiche

### Erneute Auslegung

Eine erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom ..... bis ..... 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

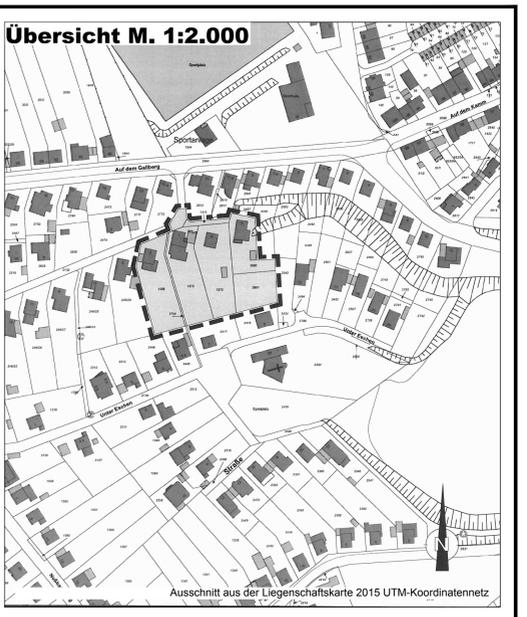
### Bekanntmachung

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

Brühl, den .....

Der Bürgermeister

Dieter Freytag



# Bebauungsplan 06.92 "GALLBERGSIEDLUNG" 2. ÄNDERUNG

Stadt Brühl  
Gemarkung Badorf  
Flur 15  
Maßstab 1:500