

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 und 5 BauNVO)

1.1 Dorfgebiet (MD)

1.1.1

- Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die im § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.
- Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die im § 5 Abs. 2 Nr. 4, 6, 8 und 9 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die im § 5 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Es wird eine maximale Firsthöhe von 13,30 m und eine maximale Traufhöhe von 7,00 m festgesetzt. Die Festsetzung der unteren Bezugshöhe erfolgt in Nr. 7 dieser textlichen Festsetzungen. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gilt als Bezugspunkt die Traufhöhe, d.h. die Schnittlinie der Außenfläche der aufsteigenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Als Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe bei Satteldächern gilt die Oberkante Firststein.

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

Es sind je Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Terrassenüberdachungen, Wintergärten und Balkone sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Teile der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Nebenanlagen

Nebenanlagen wie z. B. Gartenhäuschen oder Geräteschuppen dürfen eine Grundfläche von maximal 9 m² nicht überschreiten.

7. Höhenlage baulicher Anlagen

Als Bezugshöhe wird die Oberkante der Erschließungsstraße mit 66,85 m ü. NHN festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) kann die Bezugshöhe um maximal 0,3 m überschreiten. Eine Unterschreitung ist nicht zulässig.

8. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

8.1 Dachaufbauten und -einschnitte

Zulässig sind ausschließlich Zwerchgiebel, Dachgauben und Dacheinschnitte soweit diese in Summe 50% der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten und nur in der untersten Dachebene liegen.

8.2 Einheitliche Gestaltung

Doppelhäuser im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO müssen sich in Dachform und Höhe (First-, Trauf- und/oder Attikahöhe) entsprechen. Beide Doppelhaushälften müssen zudem in einer Flucht (straßen-seitig) gebaut werden.

8.3 Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Dachform „Satteldach“ (mit einer Dachneigung von 25-45°) festgesetzt.

Hinweise:

Verkehrsimmissionen:

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW weist auf die Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen hin.

Erdbebengefährdung:

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone/ geologischer Untergrundklasse zuzuordnen: Stadt Brühl, Gemarkung Schwadorf: 2 / T

Bodendenkmäler:

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

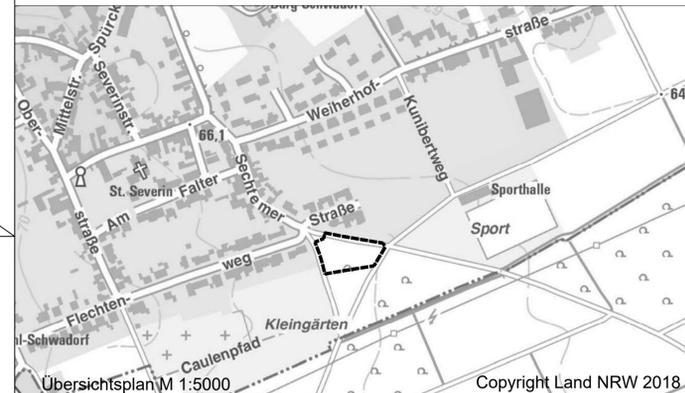


Legende

- MD** Dorfgebiet (MD) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 BauNVO
- ED** offene Bauweise und nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
- II** maximale Zahl der Vollgeschosse § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO
- 0,4** Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO
- 0,6** Geschossflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO
- 2 Wo** höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 23 BauNVO
- ↔** Stellung der Gebäude § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Ca. Ga, St** Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- 66,85** geplante Höhe der Verkehrsfläche in m ü. NHN § 9 Abs. 3 BauGB
- Private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Gartenland" § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- öffentliche Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Darstellungen der Kartengrundlage:
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gebäudebestand
- #15,0** Allgemeine Darstellung: Parallelmaß

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786)
 - Planzeichenverordnung (PlanZVO 1990) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl I S. 1057)
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966)
- Die Rechtsgrundlagen gelten in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.



Brühl-Schwadorf Bebauungsplan 05.09 "Südlich Sechtemer Straße"



Entwurf zur erneuten Offenlegung

Auftraggeber:
Erschließungsträgersgemeinschaft Sechtemer Straße

Planverfasser:
H+B Stadtplanung
H+B Stadtplanung PartG mbB
Kuniberts kloster 7-9
50668 Köln

Stand: Juni 2019
Maßstab: 1:500

Blattgröße:
781 x 594

<p>Kartengrundlage</p> <p>Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanZV 90 Stand entspricht.</p> <p>Brühl, den</p> <p>Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden aufgrund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt.</p>	<p>Aufstellung</p> <p>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.</p> <p>Brühl, den</p> <p>Der Bürgermeister In Vertretung</p> <p>Gerd Schiffer Beigeordneter</p>	<p>Frühzeitige Bürgerbeteiligung</p> <p>Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 BauGB und die Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung erfolgte in der Zeit vom bis</p> <p>Brühl, den</p> <p>Der Bürgermeister In Vertretung</p> <p>Gerd Schiffer Beigeordneter</p>
<p>Träger öffentlicher Belange</p> <p>Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.</p> <p>Brühl, den</p> <p>Der Bürgermeister In Vertretung</p> <p>Gerd Schiffer Beigeordneter</p>	<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>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.</p> <p>Brühl, den</p> <p>Der Bürgermeister In Vertretung</p> <p>Gerd Schiffer Beigeordneter</p>	<p>Änderung/Ergänzung</p> <p>Die nach der öffentlichen Auslegung geänderten Teile der textlichen Festsetzungen sind rot gekennzeichnet.</p> <p>Brühl, den</p> <p>Der Bürgermeister Dieter Freytag</p>
<p>Erneute Auslegung</p> <p>Eine erneute Auslegung gem. § 4a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom bis einschließlich . Ort und Dauer der Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Brühl, den</p> <p>Der Bürgermeister In Vertretung</p> <p>Gerd Schiffer Beigeordneter</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt Brühl hat am diesen Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Brühl, den</p> <p>Der Bürgermeister Dieter Freytag</p>	<p>Bekanntmachung</p> <p>Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt.</p> <p>Brühl, den</p> <p>Der Bürgermeister Dieter Freytag</p>