

STADT BRÜHL



Bebauungsplan 11.12 „Südlich Dresdener Straße / Nördlich Königsberger Straße“

Textliche Festsetzungen

Aufstellung und Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

April 2022

Textliche Festsetzungen

Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).
5. Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV.NW. S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Februar 2022 (GV. NRW. S. 139).
6. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV.NRW S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).
7. Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470).
8. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (CV. NRW. S.666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25. März 2022 (GV. NRW. S. 412).
9. Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S.353).

Alle nachfolgend angegebenen Gesetzesstellen entsprechen dem obigen Rechtsstand.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und einer Begründung.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- 1.1 Gemäß § 4 BauNVO wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- 1.2 In Anwendung des § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - 4) - Gartenbaubetriebe und
 - 5) - Tankstellennicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze sowie die Gebäudehöhen (H) festgesetzt.
- 2.2 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist in den jeweiligen Teilen des Plangebiets durch die Gebäudehöhe (H) als absolute Höhe in m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.
- 2.3 Maßgeblich ist die Höhe des oberen Abschlusses der Außenwand (Attika). Absturzsicherungen von Öffnungen in begehbaren Decken und Dächern (Dachterrassen) sowie von Flächen mit einer Absturzhöhe von 1,00 m bis zu 12,00 m dürfen die zulässige Wandhöhe nach Satz 1 um bis zu 0,90 m überschreiten.
- 2.4 Technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Anlagen zur Energiegewinnung, Antennen und Aufzüge bleiben bei der Ermittlung der Gebäudehöhe unberücksichtigt. Einhausungen wie z.B. Aufzugsüberfahrten dürfen erst in einem Abstand von der Außenwand errichtet werden, der mindestens ihrer Höhe über der maximal zulässigen Gebäudehöhe entspricht.

3. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die festgesetzte Baugrenze darf durch Terrassen und Balkone um bis zu 1,50 m auf einer Länge bis zu 50 % der Gebäudebreite überschritten werden. Ein Vortreten weiterer Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

4. Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung mit ST² bezeichneten Fläche für Stellplätze sind Stellplätze allein auf einer Ebene unterhalb von 76,00 m ü.NHN zulässig. Innerhalb dieser Stellplatzanlage sind die Abstellplätze der Kraftfahrzeuge zu überdachen und gemäß textlicher Festsetzung unter I 5.2 zu begrünen.

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 15, 20 und 25a BauGB

- 5.1 Die Flachdächer der Wohnbebauung sind, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, mindestens extensiv zu begrünen. Die Dicke der Substratschicht darf 0,10 m nicht unterschreiten.
Es ist eine standortgerechte Gräser-/Kräutermischung zu verwenden oder eine Bepflanzung mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen vorzunehmen.
- 5.2 Die Vegetationstragschicht auf Stellplätzen innerhalb der in der Planzeichnung mit ST² bezeichneten Fläche ist mit einer Stärke von mindestens 0,70 m auszuführen.
Bei der Planung und Ausführung der Begrünung nach Satz 1 sind die Dachabdichtung nach den Flachdach-Richtlinien und den Dachabdichtungsnormen (DIN 18531 und DIN 18195) zu befolgen. Die Dachbegrünung ist nach den FLL-Richtlinien fachgerecht auszuführen.
- 5.3 Für jeden gefälltten hochgewachsenen Laubbaum ist eine Ersatzpflanzung im Änderungsbereich zu leisten. Es ist ein heimischer und standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16/18 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Ist eine Pflanzung auf dem gewachsenen Boden nicht möglich, sind die Bäume oder gleichwertige Sträucher auf den Stellplatzüberdachungen zu pflanzen.

Bei der Pflanzung von klein- und mittelkronigen Bäumen auf Dachflächen muss die Vegetationstragschicht im Bereich der Bäume zumindest punktuell 1,0 m Höhe und ein Wurzelvolumen von mindestens 12 m³ pro Baum aufweisen.

- 5.4 Bei der Errichtung von Gebäuden sowie bei Abbruch von Gebäuden ist vor Beginn der Baumaßnahme je 150 m² Grundfläche des jeweiligen Vorhabens ein für Stare geeigneter Nistkasten an der Süd- oder Südostseite eines geeigneten Baumes oder eines anderen Gebäudes im Plangebiet fachgerecht anzubringen und auf Dauer zu erhalten.

6. Maßnahmen für die Erzeugung und Nutzung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

§ 9 (1) Nr. 23b BauGB

- 6.1 Bei der Errichtung von Gebäuden mit Flachdächern sind auf mindestens 60 % der Dachfläche Photovoltaikmodule oder solarthermischen Anlagen aufzustellen und zu nutzen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauONW)

Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Stabgitter- und Holzzäune sowie als Formschnitthecke bis zu 1,20 m Höhe über angrenzendem Erdreich zulässig.

C Hinweise

Im Sinne der gesetzlich vorgeschriebenen Vermeidung artenschutzrechtlich relevanter Beeinträchtigungen ist besonders darauf zu achten, dass es gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten ist, im Zeitraum von Anfang März bis Ende September Hecken und Gebüsche zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Entsprechende Arbeiten sollten daher auf Termine außerhalb dieses Zeitraums gelegt werden.

Weisen die Gebäude Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen auf, ist der notwendige Abriss der Gebäude nur in den Zeiten zulässig, in denen die Tiere ihr Quartier nicht nutzen. Der Verlust tatsächlicher bzw. potenzieller Nistplätze ist durch das Anbringen künstlicher Ersatznisthilfen zu kompensieren.