ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß § 9Abs. 1 und 7 BauGB i. V. m.der BauNVO 1990 und der PlanZVO 90

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet

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

- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH = 78,2 — maximale Traufhöhe in m ü. NHN
- FH = 79,3 — maximale Firsthöhe in m ü. NHN
- GH1 = 74,0 GH2 = 71,0 — maximale Gebäudehöhe in m ü. NHN bei Flachdächern

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 der BauNVO)

- Baugrenze
- Abgrenzung unterirdischer Bauteile (TG) und der zugehörigen Rampen

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

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzungen der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Heckenstruktur -
- zu erhaltender Baum

Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 89 BauO NRW)

- PD / FD — nur Pultdach (PD) / Flachdach (FD) zulässig

Flächen für Versorgungsanlagen und Abfallentsorgung

- MS — Müllsammelstelle

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und ihren Zufahrten (St = Stellplätze)
- GF-1/2 — G-1 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit. GF-2 Geh- und Fahrrecht zugunsten der Bewohner des Hauses Waldorfer Str. 13
- Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage
- Rechtwinkligkeit / Geradheitszeichen
- # 3,0 — Abstand paralleler Linien
- - 13,5 - — Abstand zwischen zwei Punkten
- 66 — Kennzeichnung und Angabe des Maximums des zu berücksichtigenden maßgeblichen Außenlärmpegels an den jeweiligen Fassaden in dB(A)

Planzeichen der Plangrundlage

- 13 — vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- 1063 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- 53,84 — Geländehöhe in m ü. NHN
- First=66,31 — Firsthöhe in m ü. NHN
- WH=60,89 — Wandhöhe in m ü. NHN

VERFAHRENSVERMERKE

Kartengrundlage

Die Planunterlage ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei und die Übertragbarkeit von neu zubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestim-mungen des § 1 Abs. 2 PlanzV 90 entspricht

Bonn, den .....

Gerd Langendonk
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Änderungen / Ergänzungen

Redaktionelle Änderungen nach der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB

Aufstellung

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Brühl hat am ..... gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Dieser Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den .....

Der Bürgermeister
In Vertretung

.....
Gerd Schiffer
Beigeordneter

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 wurden am ..... ortsüblich 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 vom ..... bis einschl. ....., die Erörterung am 22.03.2018

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

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

Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gem. § 10 Abs. 3 BauGB sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan trit am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Brühl, den .....

Der Bürgermeister

.....
Dieter Freytag

Öffentliche Auslegung

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der textlichen Festsetzungen hat mit der Begründung gem. §§ 3 Abs. 2 i.V. mit § 13 a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den .....

Der Bürgermeister
In Vertretung

.....
Gerd Schiffer
Beigeordneter

Für die städtebauliche Planung

Dezernat III - Bereich 61 / Amt für Stadtentwicklung und Umwelt

Brühl, den .....

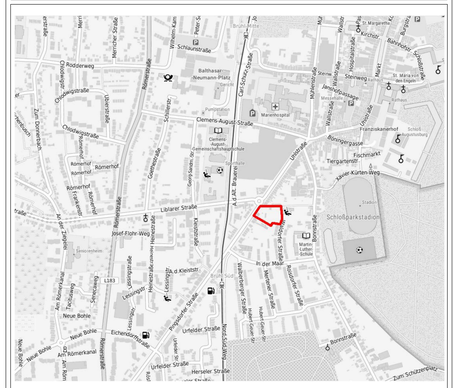
Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Für Vermessung, Planung, Stadtentwicklung
Dr. Johannes Suchy
Büchelgarten 10
53225 Bonn

Bonn, den ..... Dr. Johannes Suchy

RECHTSGRUNDLAGEN (jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung)

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
3. Planzeichenverordnung (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. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)
5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018 vom 21. Juli 2018, in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109)



Übersichtsplan - Lage im Stadtgebiet (ohne Maßstab)

Stadt Brühl

Der Bürgermeister

... Ausfertigung

Bebauungsplan 01.22
"Östlich Pingsdorferstraße / Waldorferstraße"

Gemarkung Brühl Flur 28
Maßstab 1 : 250

Textliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB i. V. m. der BauNVO 1990)

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

1.1. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA-1 und WA-2 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Ziffern 4, 5 BauNVO) auch ausnahmsweise nicht zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf im allgemeinen Wohngebieten WA die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Tiefgarage und sonstigen Nebenanlagen bis zu einer GRZ = 0,8 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Bezugshöhe für alle Höhenfestsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist NHN

Maximal zulässige Firsthöhe (FH max.) gemäß Planeintrag.

Firsthöhe: oberster bzw. höchster Punkt der Dachfläche bei Pultdächern.

Maximal zulässige Gebäudehöhe 1 (GH 1 max.) gemäß Planeintrag.

Gebäudehöhe: oberster bzw. höchster Punkt der Dachfläche bei Flachdächern.

Maximal zulässige Gebäudehöhe 2 (GH 2 max.) gemäß Planeintrag.

Gebäudehöhe: oberster bzw. höchster Punkt des obersten Vollgeschosses bei Flachdächern.

Maximal zulässige Traufhöhe (TH max.) gemäß Planeintrag.

Traufhöhe / oberer Wandabschluss: Schnittkante Vorderkante aufgehende Außenwand mit der Oberkante Dachhaut / höchster Punkt der aufgehenden Wand.

Eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten GH2 durch die Höhe von notwendigen Absturzsicherungen um 1 m ist zulässig.

Gemäß § 16 Absatz 6 i. V. mit § 18 BauNVO wird festgesetzt, dass Dachaufbauten, wie beispielsweise technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenhäuser die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten dürfen. Die Dachaufbauten müssen dabei mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten.

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

3.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone ist im Allgemeinen Wohngebiet WA bis zu einer Tiefe von 2,0 m bis zur Hälfte der Breite der jeweiligen Gebäudeaußenwand zulässig, sofern nicht landesrechtliche Vorschriften entgegenstehen.

3.2 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch nicht überdachte Terrassen um bis zu 3 m zulässig.

4. Stellplätze und Tiefgarage
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den festgesetzten Flächen für Stellplätze und ihrer Zufahrten zulässig.

4.2 Tiefgaragen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Fläche zur Abgrenzung unterirdischer Bauteile (TG) und der zugehörigen Zu- und Abfahrt (Rampe) zulässig.

5. Der Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

5.1 Die zur Versorgung und Entsorgung des Baugebietes dienenden Anlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, auch soweit für diese im Plangebiet keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

6. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit G-1 bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die in der Planzeichnung mit GF-2 bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Bewohner des Hauses Waldorfer Straße 13 zu belasten.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Der Abriss der vorhandenen Gebäude darf zum Schutz potentiell vorhandener geschützter Arten nur zwischen November und März erfolgen.

7.2 Ein Abriss ist außerhalb dieses Zeitraumes zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass keine geschützten Arten betroffen sind.

7.3 2-4 Wochen vor Beginn der Abrissarbeiten sind durch einen Fachgutachter Detektorbegehungen im Hinblick auf eine Population geschützter Arten durchzuführen; geeignete Quartierstrukturen (Spalten, Risse, Einflüge) sind dicht zu verschließen.

7.4 Bei Fund von geschützten Arten während des Abrisses muss ein sofortiger Baustopp erfolgen. Über Baustillstand oder Bergung und Umsiedlung der Tiere ist die zuständige Fachbehörde (Untere Naturschutzbehörde) einzubeziehen.

7.5 Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine mindestens 50 m² große Heckenstruktur (Sträucher gemäß nachfolgender Liste 3 xv, o.B. 125 – 150 cm Höhe) zu pflanzen und zu pflegen. Der Pflanzverband soll 1 m x 1 m betragen.

- *Berberitze (Berberis vulgaris)*
- *Weißdorn (Crataegus laevigata)*
- *Schneeball (Virbinum lantana)*
- *Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)*
- *Kornelkirsche (Cornus mas)*
- *Weißdorn (Crataegus monogyna)*
- *Schneeball (Virbunum opulus)*
- *Hartriegel (Cornus sanguinea)*
- *Hasel (Corylus avellana),*

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Fensterunabhängige Belüftung

Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) bzw. maßgeblichem Außenpegel von 58 dB(A) an Fassaden zur Nachtzeit sind hinterliegende Schlafräume mit einer fensterunabhängigen Belüftung auszustatten.

Sollte im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass die tatsächliche Geräuschbelastung einer Gebäudeseite niedriger ausfällt, als dies der maßgebliche Außenlärmpegel angibt, so kann von den Textfestsetzungen auch im Hinblick auf die Verpflichtung zum Einbau von fensterunabhängigen Lüftungssystemen abgewichen werden, wenn dies ein Sachverständiger für Schallschutz entsprechend bestätigt.

8.2 Bedingte Festsetzung

Gemäß § 9 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist eine wohnliche Nutzung der Gebäude im rückwärtigen Bereich des Grundstückes erst dann zulässig, wenn das Gebäude an der Pingsdorfer Straße im Rohbau fertiggestellt ist und als Lärmschutz dient.

9. Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind mindestens 4 standortgerechte Laubbäume (mindestens als Hochstamm 3xv. D.B. StU 18/20) zu pflanzen und zu pflegen. Lage und Anordnung der Baumpflanzung bleiben der späteren Ausführungsplanung überlassen.

9.2 Die zu erhaltenden Bäume und ihre Wurzelbereiche sind vor Beginn der Bauarbeiten gemäß DIN 18 920, der ZTV Baumpflege und der Baumschutzsatzung der Stadt Brühl zu schützen und durch baumpflegerische Maßnahmen zu pflegen.

9.3 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind mindestens 12 standortgerechte Sträucher zu pflanzen und zu pflegen. Lage und Anordnung der Strauchpflanzungen bleiben der späteren Ausführungsplanung überlassen.

9.4 Die nicht überbauten Flächen der Tiefgarage sind intensiv zu begrünen. Die Tiefgarage ist, sofern sie nicht überbaut wird, mit geeignetem Substrat mit einer Schichtdicke von 0,6 m abzudecken und gärtnerisch zu gestalten. Die Anlage von Schotterflächen als Ersatz für eine intensive Bepflanzung ist nicht zulässig.

9.5 Flachdächer sowie bis zu 15° flach geneigte Dächer sind zu mindestens 60 % extensiv bei einer Vegetationsschicht von mindestens 8 cm zu begrünen.

10. Gestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 89 BauO NRW - örtliche Bauvorschrift)

10.1 Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Mülltonnen sind entweder einzuhausen (z.B. Müllbox) oder mit Rank- und Kletterpflanzen dreiseitig einzugrünen.

10.2 Terrassentrennwände dürfen eine maximale Höhe von 2,0 m über Gelände besitzen und dürfen maximal 3 m, gemessen ab der Hauswand, hinausragen.

Kennzeichnungen und Hinweise

Artenschutz

Abrissarbeiten an den Gebäuden sowie Eingriffe in den Gehölzbestand und sonstige Rodungsarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar, zulässig.

Bodendenkmalpflege

Bei Ausschachtungsarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.3.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Bodenversiegelung

Nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) und § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

Wasserwirtschaft

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund oder in ein oberirdisches Gewässer ist nach §§ 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der Antrag ist bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises zu stellen.

Kampfmittelfunde

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

DIN-Vorschriften

Die für die Festsetzungen oder Darstellungen dieses Bauleitplans relevanten DIN-Vorschriften können in ihrer gültigen Fassung bei der Stadtverwaltung Brühl im Fachbereich 61 Stadtentwicklung und Umwelt zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T gemäß der Karte zur DIN 4149 (Fassung April 2005) der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006).

Abbruch von Gebäuden

Im Rahmen des Abbruchgenehmigungsverfahrens der vorhandenen Gebäude ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises zu beteiligen.

Bereitstellung von Müllbehältern am Tage ihrer Abholung

Die Abfallbehälter sind am Tage der Müllentsorgung an die Pingsdorfer Straße (Müllstandorte im westlichen Plangebiet) bzw. Wendehammer Waldorfer Straße (Müllstandorte im östlichen Plangebiet) zu ziehen und für die Müllentsorgung am Straßenrand bereitzustellen.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Bei der Neuerschließung kann das Ziel einer möglichst wenig veränderten lokalen Wasserbilanz nur durch die Kombination verschiedener Elemente der naturverträglichen Niederschlagswasserbewirtschaftung erreicht werden. Elemente, die Verdunstung und Rückhalt von Niederschlagswasser fördern, sind immer sinnvoll. Bei der Erschließung kann durch Vorgaben zur Flächenbefestigung, Dachbegrünung oder Regenwassernutzung das zu beseitigende Niederschlagswasser deutlich reduziert werden.

Bedachungen mit unbeschichtetem Metall sind nicht zulässig. Die Forderung resultiert aus der EU-Wasserrahmenrichtlinie, die vorschreibt, dass jedes Gewässer den guten ökologischen Zustand bzw. das gute ökologische Potential erreichen muss. Hierzu gehört auch das Grundwasser. Bei Bedachungen mit beschichtetem Metall ist die Unversehrtheit der Beschichtung nach 20 Jahren nachzuweisen.