

Bebauungsplan 11.11

"Zum Herrengarten / St.-Albert-Straße"



A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

A 1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)

A 1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

A 1.1.2 Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

A 2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

Die im Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet WA festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

A 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

A 2.2.1 Definition / Maximale Gebäudehöhe

Gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO werden die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen als Höchstgrenzen festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Gebäudehöhe (GH) als absolute Höhen in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Als Gebäudehöhe gilt bei Flachdächern der obere Abschluss der Gebäudeaußenwand (Attika).

A 2.2.2 Technikaufbauten und sonstige Aufbauten

Ausnahmen von der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhe der baulichen Anlagen können gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO für untergeordnete Bauteile bzw. technische Anlagen, wie z. B. Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Solaranlagen und Photovoltaikanlagen zugelassen werden, wenn diese Bauteile mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten des Gebäudes zurücktreten und die festsetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen um maximal 1,5 Meter nicht überschreiten.

A 3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Baugrenzen dürfen durch Balkone, Terrassenüberdachungen und Vordächer bis zu einer Tiefe von zwei Meter überschritten werden. Zu öffentlichen Verkehrsflächen darf die Gesamtbreite aller Balkone je Geschoss maximal 1/3 der Länge der jeweiligen Straßenfassade betragen.

A 4 Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Stellplätze sind innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen (TGa und St) und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Fahrradabstellflächen sind zusätzlich innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Fläche (FSt) sowie in den Vorgartenflächen zulässig.

A 5 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind innerhalb den in der Planzeichnung mit der Schraffur gekennzeichneten Vorgartenflächen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Aufstellflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter.

A 6 Grünordnerische Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

A 6.1 Begrünung von Tiefgaragen und Flachdächern

Nicht überbaute obere Abschlüsse von Tiefgaragen und sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 0,60 m Aufbaudicke dauerhaft intensiv zu begrünen. Davon kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn die Oberfläche zugunsten von Erschließungsflächen, Nebenanlagen sowie von Terrassen teilweise oder vollständig versiegelt wird.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind mit einer durchwurzelbaren Aufbaudicke von 0,08 m - 0,15 m zu versehen und nach den Richtlinien der „Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V.“ dauerhaft extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind technische Aufbauten, Vordächer und Nebenanlagen.

Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für Photovoltaikanlagen.

A 6.2 Baumpflanzungen

Innerhalb der Vorgartenfläche sind fünf Bäume, Stammumfang jeweils 25 – 30 cm und einem Wurzelraum von mindestens 12 m³, zu pflanzen. Arten und Standorte sind mit dem StadtServiceBetrieb Brühl AöR abzusprechen. Die Bäume sind mit Dreieck zu sichern, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

A 6.3 Feuerwehruzufahrten

Die Fahrspuren von Feuerwehruzufahrten und ihre Aufstellflächen sind, soweit sie nicht als Erschließungsfläche genutzt werden, in teilversiegelter Bauweise (zum Beispiel Rasenwaben) herzustellen und flächig mit Rasen einzusäen.

A 6.4 Vorgärten

Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Vorgartenfläche ist unversiegelt zu belassen und zu begrünen. Kies- und Schotterflächen, mineralische Mulchdecken sowie Folien- und Vliesabdeckungen sind unzulässig. Ausgenommen sind Hauszuewegungen, Zu- und Ausfahrten sowie Aufstellflächen für Fahrräder sowie Abfall- und Wertstoffbehälter.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW)

B 1 Einfriedungen

B 1.1 Vorgarteneinfriedungen

Einfriedungen von Vorgärten sind nicht zulässig.

B 1.2 Hausgarteneinfriedungen

Einfriedungen von Hausgärten sind zulässig in Form von:

- lebenden Hecken bis 2,0 m über dem Gelände
- Sockelmauern bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über dem Gelände
- nicht blickdichten Maschendrahtzäunen und Stabgitterzäunen an Holz- und Metallpfählen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über dem Gelände.

Sichtschutzvorrichtungen sind nur in Form von lebenden Hecken zulässig.

B 2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur in der Größe von maximal 0,25 m² in Summe an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Lichtwerbung mit bewegtem, laufendem, blendendem, fluoreszierendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht ist nicht zulässig. Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur in indirekter Form zulässig.

C HINWEISE

C 1 Archäologische Bodenfunde

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW (Meldepflicht und Verändungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) wird hingewiesen. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Brühl als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niederrhein, Zehnhestraße 45, 52385 Niederrhein, 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 ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

C 2 Kampfmittelfunde

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeienstelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das Merkblatt für Baugrundergriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf ist zu beachten.

C 3 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlicher anderer Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

C 4 Rückbau- und Entsorgungskonzept

Grundlage des Abbruchvorhabens / Rückbaus der Wohnhäuser St.-Albert-Str. 1, 3 und Zum Herrengarten 1, 3, 50321 Brühl ist das Rückbau- und Verwertungskonzept (BV Mehrfamilienhäuser Zum Herrengarten 1-3 / St.-Albert-Str. 1-3 in 50321 Brühl) des Büros Umwelt & Baugrund Consult (UBC), Overath vom 20.12.2021). Der Rückbau und die Entkernungsmaßnahmen sind gutachterlich zu begleiten. Die einzelnen Abbruchschriffe sind uneingeschränkt umzusetzen, nachzuweisen und zu dokumentieren. Zu den Abbruchsmaßnahmen ist ein Begleitbericht mit Fotodokumentation zu fertigen, dem neben Art, Menge, Zusammensetzung und Abfallschlüsselnummer der unterschiedlichen Abbruchmassen, auch die einzelnen Entsorgungswege der im Zuge des Rückbaus aller Oberbauten einschließlich Keller angefallenen Abfälle entnommen werden können. Der Begleitbericht (mit Entsorgungsnachweisen) ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises und der Stadt Brühl, Abteilung Planung und Umwelt zeitnah vorzulegen.

C 5 Erdbebenzone

Das Stadtgebiet Brühl befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untereinheiten der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006) in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungshinweise wird ausdrücklich hingewiesen.

C 6 Artenschutz

Erforderliche Holzfällungen und Abrissarbeiten sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln, d.h. nicht im Zeitraum Anfang März bis Ende September, durchzuführen.

Sollte ausnahmsweise eine Flächeninanspruchnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vögel stattfinden, sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen (etwa durch Verminderung der Attraktivität von Flächen) oder es ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können. Die baubedingte Flächeninanspruchnahme ist so zu begrenzen, dass ein zusätzlicher Flächenverbrauch, der über das eigentliche Plangebiet bzw. die vorgesehenen Baufelder hinausgeht, vermieden wird oder auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt wird.

Quellenangaben zu DIN-Normen

Die DIN-Normen werden im Fachbereich Bauen und Umwelt, Abteilung Planung und Umwelt der Stadt Brühl vorgehalten und können dort während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Legende

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

WA WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

12 Geschossflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH Maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO)

o offene Bauweise
Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie
Zu- und Ausfahrtsbereich

7. Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

TGa Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
St+FSi Umgrenzung von Flächen für oberirdische Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze
Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
FD Nur Flachdach zulässig
Vorgartenfläche

Planunterlagen

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

Grenzangaben

Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstückgrenze ALT
Flurstückgrenze NEU
weitere Signaturen gemäß GeoInfoDok (Katastervorschrift)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).

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).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV.NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV.NRW. S. 1086).

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV.NRW. S. 490).

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 Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanZV 90 entspricht (Stand).

Brühl, den

Der Bürgermeister

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

Dieter Freytag

Erneute 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 erneut beschlossen. Dieser Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den

Der Bürgermeister

Dieter Freytag

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 einschließlich

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

Dieter Freytag

Öffentliche Auslegung

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der textlichen Festsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 i.V. mit § 13a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den

Der Bürgermeister

Dieter Freytag

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

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans 11.11 "Zum Herrengarten, St.-Albert-Straße" mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Rates der Stadt Brühl vom übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches, in ihren derzeit geltenden Fassungen beachtet wurden. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt und die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

Brühl, den

Der Bürgermeister

Dieter Freytag

Bekanntmachung

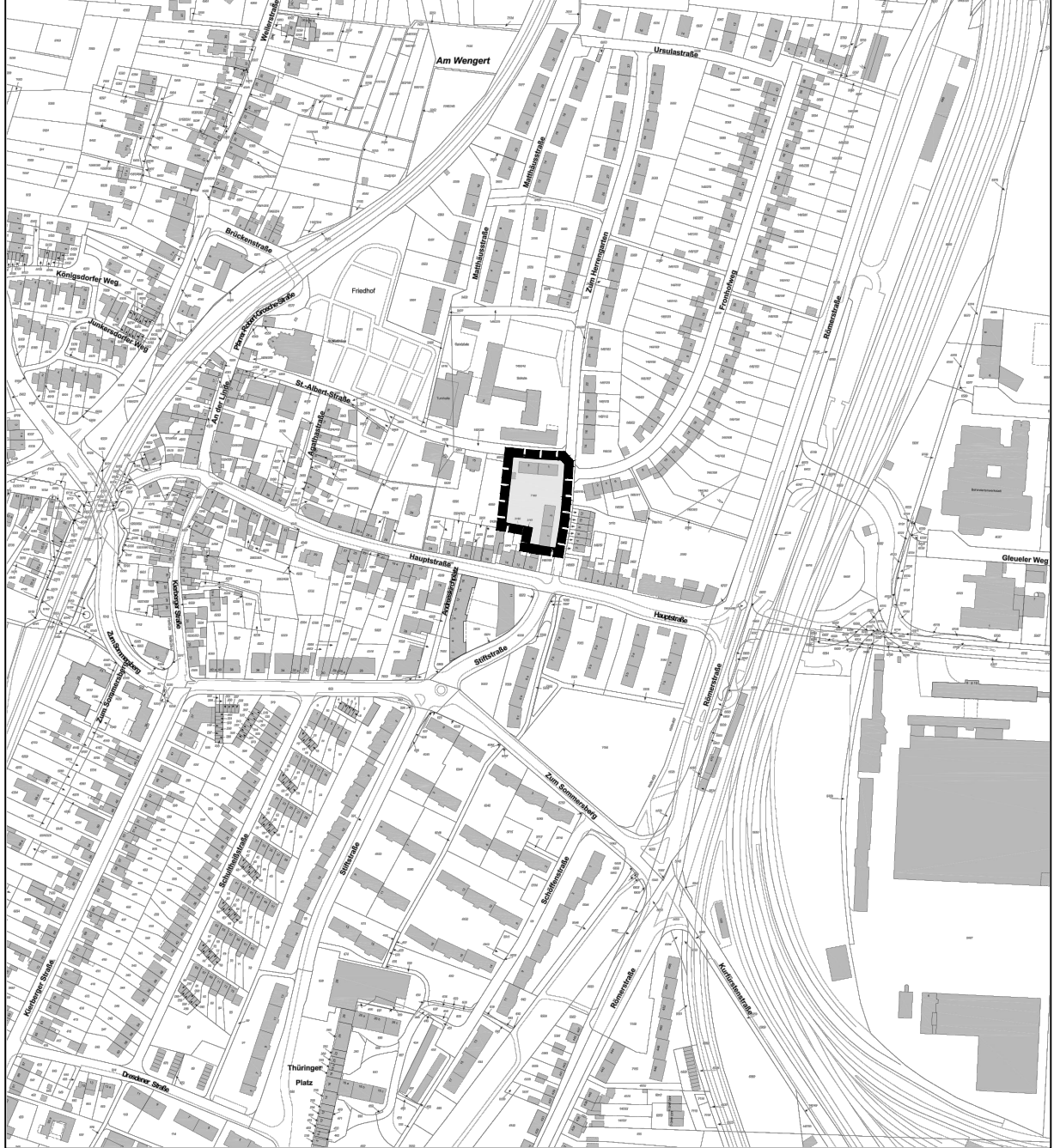
Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt.

Brühl, den

Der Bürgermeister

Dieter Freytag

Übersichtsplan M 1:5.000



Bebauungsplan 11.11

"Zum Herrengarten / St.-Albert-Straße"

Stadt Brühl
Gemarkung Vochem
Flur 2
Maßstab 1:500