

**Stadt Brühl**  
**Bebauungsplan 06.01 / II**  
**„Phantasialand-Busparkplatz-Kuhgasse“**  
**1. Änderung**

---

Gemarkung:	Badorf
Stadt:	Brühl
Kreis:	Rhein-Erft-Kreis
Regierungsbezirk:	Köln
Land:	Nordrhein-Westfalen

---



---

▪ **Textliche Festsetzungen**

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

---

Stand: 19.03.2024      Satzungsbeschluss

Bearbeitung durch:

PE Becker GmbH  
Kölner Str. 23-25  
D-53925 Kall



info@pe-becker.de • www.pe-becker.de  
Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40

## Inhaltsverzeichnis

<b>A. Rechtsgrundlagen</b>	<b>3</b>
<b>B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)</b>	<b>4</b>
1. <i>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</i>	4
2. <i>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)</i>	4
3. <i>Pflanzfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</i>	4
4. <i>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</i>	6
5. <i>Beseitigung des Niederschlagswassers</i>	6
<b>C. Nachrichtliche Übernahme</b>	<b>7</b>
<b>D. Kennzeichnung</b>	<b>7</b>
<b>E. Hinweise</b>	<b>7</b>

## A. Rechtsgrundlagen

Erläuterungen zu den verwendeten Abkürzungen und Angaben über die Fundstellen der zitierten Gesetze und Vorschriften:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW) i. d. F. vom 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW) i. d. F. vom 08.07.2016 (GV. NRW S. 559).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666 ff).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542).

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz NRW - LNatSchG NRW), i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502).

Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) vom 13.04.2022 (GV. NRW S. 662).

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.06.2017 (BGBl. I S. 1206).

- jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bzw. der öffentlichen Auslegung (BauNVO) geltenden Fassung -

Bezugsquelle für DIN-Normen:

Hrsg: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin  
(Tel.: 030/2601-0; Fax: 030/2601-1260)

In Ergänzung der Planzeichnung und der bisherigen Festsetzungen und Hinweise werden für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans die nachfolgenden Festsetzungen und Hinweise getroffen. Dabei werden neue Festsetzungen bzw. Ergänzungen in bestehenden Festsetzungen in *blau kursiver Schrift* gekennzeichnet; unverändert übernommene Textteile in schwarzer Standardschrift. *Änderungen / nach der Ausschusssitzung vom 14.09.2023 sind in grün-kursiver Schrift, Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung in lila-kursiver Schrift gekennzeichnet.*

## B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird für den Geltungsbereich folgendes festgesetzt:

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

*Es wird gem. § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeitpark / Fläche für Stellplätze (Kraftfahrzeuge)“ festgesetzt.*

*Zulässig ist*

- die Anlage von Stellplätzen für alle auf öffentlichen Straßen zugelassenen Kraftfahrzeuge, insb. Busse und / oder PKW. Ein Übernachten im Fahrzeug ist auf der Stellplatzfläche grundsätzlich unzulässig.*
- die Errichtung eines Gebäudes, z.B. als Aufenthaltsmöglichkeit für Busfahrer, innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Fläche.*

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

*Das Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit) ist der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.*

### 3. Pflanzfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die privaten Grünflächen sind entsprechend der folgenden Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

#### 3.1 Anlage einer Baumreihe entlang der Kuhgasse:

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen entlang der Kuhgasse sind standortgerechte Hochstamm-Laubbäume der Artenliste 2 der nachstehenden Pflanzliste als Baumreihe zu pflanzen. Der Abstand der Einzelbäume beträgt *maximal* 10 m. Sofern aus Gründen der Verkehrssicherheit im Bereich der Zufahrt und Ausfahrt des Parkplatzes Sichtbereiche freizuhalten sind, ist dort Wildrasen zu pflanzen.

### 3.2 Weitere Baumpflanzungen

3.2.1 *Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans sind innerhalb der nördlichen (entlang der Kuhgasse) und östlichen Grünflächen zehn standortgerechte Hochstamm-Laubbäume (StU 20-25 cm) der Artenliste 2 der nachstehenden Pflanzliste (Ziffer 3.4) zu pflanzen.*

3.2.2 *Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans sind innerhalb der südlichen Grünfläche (entlang der Grenze zur Autobahn A 553) zwanzig Spalier-Obstbäume zu pflanzen.*

### 3.3 Anlage eines Gehölzbestandes entlang der Autobahn:

An der südlichen Böschung des Plangebietes entlang der Autobahn 553 ist auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen eine Hecke aus standortgerechten Gehölzen der Artenliste 1 der nachstehenden Pflanzliste zu pflanzen, als freiwachsende Bestände zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Pro m<sup>2</sup> ist mind. ein Gehölz zu pflanzen.

### 3.4 Pflanzliste:

Auswahl geeigneter Baum- und Straucharten

#### Artenliste 1 – Standortgerechte heimische Laubgehölze

##### **Baumarten (StU 18/20)**

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
*	Obstgehölze

##### **Straucharten**

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Eunonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gem. Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Viburnum opulus</i>	Gem. Schneeball
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder

*Salix caprea* Salweide

Artenliste 2 – Hochstamm – Laubbäume (StU 18/20)

<i>Caprinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Carpinus betulus 'Fastigiata'</i>	Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

#### **4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

##### 4.1 Teilversiegelung der Parkplatzfläche:

Die Stellplatzflächen des Parkplatzes sind in wasserdurchlässiger Form zu befestigen.

Zulässig sind hier folgende Materialien:

- Schotterbelag
- Rasengittersteine
- Pflaster mit Rasenfuge
- Wasserdurchlässiges Pflaster

Die Zufahrtsbereiche und Fahrgassen zwischen den Stellplätzen dürfen in versiegelter Form (Asphalt) ausgeführt werden.

##### 4.2 Bodenschutz: Entsorgung belasteten Bodenmaterials:

Die gemäß Bodengutachten der Fa. Mayat-Consulting vom 22.10.2003 ermittelten leicht belasteten Böden sind im Falle ihrer Entfernung ordnungsgemäß zu entsorgen.

#### **5. Beseitigung des Niederschlagswassers**

5.1 Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist entsprechend der gutachterlichen Empfehlung (Bodenuntersuchung Mayat-Consulting vom 22.10.2003) in Form einer flächenhaften Versickerung auf den nicht versiegelten Flächen des Plangebiets (Grünflächen und wasserdurchlässige Parkplatzflächen) durchzuführen, *sofern die Nutzungsintensität 300 Fahrzeugbewegungen am Tag nicht überschreitet und keine zusätzliche Oberflächenversiegelung erfolgt.*

5.2 *Bei einer Nutzungsintensität von mehr als 300 Fahrzeugbewegungen pro Tag oder einer (Teil-) Versiegelung der Oberflächen ist die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde sicherzustellen.*

## C. Nachrichtliche Übernahme

### 1. Anbau- und Werbeverbotszone

*Die gesetzlich vorgegebene Anbau- und Werbeverbotszone gem. § 9 FStrG (40 m Abstand zur Fahrbahn der Bundesautobahn) entlang der Bundesautobahn 553 wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die gesetzlichen Vorgaben sind zu beachten.*

## D. Kennzeichnung

### 1. Erdbebenzone

*Der Geltungsbereich befindet sich in der Erdbebenzone 2, Untergrundklasse T (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund), gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149“. Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei der Bebauung des Plangebietes –unter Berücksichtigung der Bedeutungskategorie des Bauwerks- zu beachten.*

*Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies trifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.*

## E. Hinweise

### 1. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde während der Erd- und Bauarbeiten ist die Untere Denkmalbehörde der Stadt Brühl (02232/795370) oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege ist abzuwarten.

### 2. Kampfmittel

*Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.*

Beim Auftreten von Kampfmittelfunden während der Erd- und Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln unter 0221/ 1473860 zu verständigen.

*Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Beachten Sie in die-*

*sem Fall das Merkblatt für Baugründeingriffe auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Rheinland der Bezirksregierung Düsseldorf ([https://www.brd.nrw.de/system/files/migrated\\_documents/media/document/2019-12/merkblatt\\_fuer\\_baugruendeingriffe.pdf](https://www.brd.nrw.de/system/files/migrated_documents/media/document/2019-12/merkblatt_fuer_baugruendeingriffe.pdf)).*

3. Anbau- und Werbeverbotszone (ergänzende Hinweise)

*Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.*

*Konkrete Bauvorhaben in den Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszonen bedürfen einer Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.*

4. Werbeanlagen

*Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit der BAB A 553 nicht beeinträchtigt wird. Die Errichtung von Werbeanlagen, auch temporärer Natur im Zuge von Bauarbeiten, bedarf der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.*

5. Beleuchtungsanlagen

*Es sind nur solche Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden zulässig, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs (insb. auf der BAB 553) nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigen.*

6. Beschränkung der Gehölzentfernung

*Sofern eine Gehölzentfernung erforderlich wird, darf diese ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen – also in einem Zeitfenster vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar. Kann dies nicht eingehalten werden, sind die betroffenen Gehölze durch geschultes Fachpersonal auf eine Nutzung durch Brutvögel zu kontrollieren.*