

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

A 1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA

Die ausnahmsweise zulässigen Arten

§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltungen
 § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe
 § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

A 2. Überschreitung der Grundflächenzahl (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl GRZ 0,4 darf durch Tiefgaragen um bis zu insgesamt 0,8 überschritten werden.

A 3. Zwingender Rücksprung der Baugrenze im obersten Geschoss (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die im Bebauungsplan innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 festgesetzten obersten Geschosse müssen zwingend gegenüber dem jeweilig darunterliegenden Geschoss allseitig um mindestens 1,0 m zurückspringen.

Ausgenommen von dieser Regelung ist die oberste Baufäche im Eckbereich der Bergerstraße mit der Weißer Straße (IV*).

A 4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

A 4.1 Unterer Bezugspunkt

Für die im Bebauungsplan festgesetzten WA - Allgemeinen Wohngebiete sind als unterer Bezugshöhe für die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen die im Bebauungsplan festgesetzten Bezugspunkte (BZP) 1 - 5 maßgeblich.

A 4.2 Höhe Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss „OKFF EG“

Der Untere Bezugspunkt entspricht der Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses (OKFF EG).

Abweichend von dieser Höhe darf die Oberkante Fertigfußboden um bis zu 0,5 m über- und unterhalb der Unteren Bezugshöhe gem. A 4.1 liegen.

A 4.3 Ausnahmen für technische Anlagen

Ausnahmsweise können die maximal zulässigen Gebäudehöhen für technische Anlagen, wie z.B. Aufzugsschacht, Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln etc., überschritten werden, soweit diese um das 1,5 fache Maß ihrer Höhe allseitig von den Außenkanten der Gebäude zurücktreten.

A 5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 und § 12 BauNVO)

A 5.1

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO bis zu einer Grundfläche von je 7,5 m² zulässig.

A 5.2

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 sind Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen (TGa) zulässig.

A 6. Beseitigung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das Niederschlagswasser ist gemäß den Vorschriften des Landeswassergesetzes § 44 vor Ort zu versickern oder zu verrieseln.

A 7. Anpflanzung von Straßenbäumen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 sowie Abs. 1a BauGB)

A 7.1 Anpflanzung von straßenbegleitenden Laubbäumen

Im Bereich der Verkehrsfläche der Weißer Straße sind entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan 7 Straßenbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge Bäume sind gleichartig zu ersetzen.

Innerhalb der Planstraßen sind folgende Baumarten anzupflanzen:
 Carpinus betulus 'Fastigiata' Hainbuche
 Tilia cordata 'Greenspire' Winterlinde
 Acer rubrum 'Scanlon' Rot-Ahorn

Die Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 6 m² je Baum mit einem Wurzelraum von 12 m² herzustellen, ggf. mit Vergrößerung unter den KFZ-Stellplätzen und dem Gehweg. Eine Befestigung der Baumscheiben ist unzulässig.

Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern / Stauden gem. nachfolgender Pflanzenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Bodendecker / Stauden:
 Lonicera nitida 'Maigrün' Heckenkirische
 Lavandula angustifolia Lavendel
 Vinca major Großes Immergrün

A 7.2 Begrünung der Tiefgaragen

A 7.2.1 Dächer von Tiefgaragen sind mit mindestens 40 cm zu übererden und mit einer geschlossenen Vegetationsdecke zu versehen.

A 7.2.2 Von der Übererdung gem. 7.2.1 kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn die Oberfläche zugunsten von Terrassen oder Platzgestaltungen versiegelt wird. Die Versiegelung der Tiefgaragendecke darf 30% nicht überschreiten.

A 7.2.3 Zudem sind 80 m² des Innenbereichs des geplanten „Stadtkarrees“ mit 60 cm Bodensubstrat zu übererden und flächig mit einheimischen Sträuchern zu begrünen. Die Bepflanzung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

A 7.2.4 Bei Hecken, die der Abgrenzung von Gärten dienen, sind folgende einheimische Sträucher zu verwenden:

Carpinus betulus Hainbuche
 Acer campestre Feldahorn
 Ligustrum vulgare Liguster

A 7.2.5 Die Deckschicht der Feuerwehrezufahrt ist komplett mit Rasengitter zu gestalten und flächig mit Rasen einzusäen.

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

A 8.1 Verkehrslärm

A 8.1.1 Lärmpegelbereich III

Außenbauteile: Gemäß DIN 4109 sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit einem erf. R'w, res > 35 dB(A) herzustellen.

A 8.1.2 Belüftung von Schlafräumen

Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Fenstern und Fenstertüren von Schlafräumen ab dem Lärmpegelbereich III schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Alternativ können die Gebäude mit internen Lüftungseinrichtungen (Niedrigenergiehäuser) ausgestattet werden.

B. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

B 1. Dächer

B 1.1 Dachform / Dachneigung

Für die innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA³ festgesetzten Einzelhäuser sind nur Satteldächer (SW) mit Dachneigungen von 35° - 45° zulässig.

Für die innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 geplanten Mehrfamilienhäuser sind nur Flachdächer (FD) zulässig.

B 2. Einfriedungen

B 2.1 Vorgarteneinfriedung

Einfriedungen zwischen der straßenseitigen Gebäudefront und der Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgärten) sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

B 2.2 Hausgarteneinfriedung

Hausgärten sind Gärten, die nicht Vorgärten im Sinne der Festsetzung B 2.1 sind.

Hausgarteneinfriedungen zwischen privaten Gärten sind nur als Zaunanlage und/oder Hecke bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

B 2.3 Sichtschutz

Abweichend von der Vorschrift unter der Ziffer B 2.2 (Hausgarteneinfriedung) ist als Abtrennung zwischen zwei aneinander liegenden privaten Terrassen auch ein Sichtschutz bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von der Gebäudeabschlusswand von max. 3,0 m zulässig.

C. HINWEISE

C 1. Archäologische Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02232 / 79-0 oder 79-5110) oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-0 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

C 2. Kampfmittelfund

Dem Kampfmittelbeseitigungsdienst liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

C 3. Schutz des Bodens / Entsorgung des Bodenmaterials

Aufgrund der in Teilbereichen vorliegenden Anschüttungsböden sind die Erdbaumaßnahmen mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises im Voraus abzustimmen.

Die Erdbaumaßnahmen sind bodenschutzrechtlich zu begleiten. Über die Begleitung ist ein Bericht einschließlich der Durchführung der Entsorgungswege von ausgehobenem Material sowie einschl. Fotodokumentation zu erstellen und der unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises nach Abschluss der Maßnahme zeitnah vorzulegen.

C 4. Erdbebenzone

Das gesamte Gebiet der Stadt Brühl befindet sich in Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T. Die bautechnischen Anforderungen der DIN 4149 sind zu beachten.

C 5. Artenschutz

Die Fällung bzw. Rodung von Bäumen und Strauchaufwuchs sowie die Gebäudeabrüche sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten (1. März bis 30. September) durchzuführen.

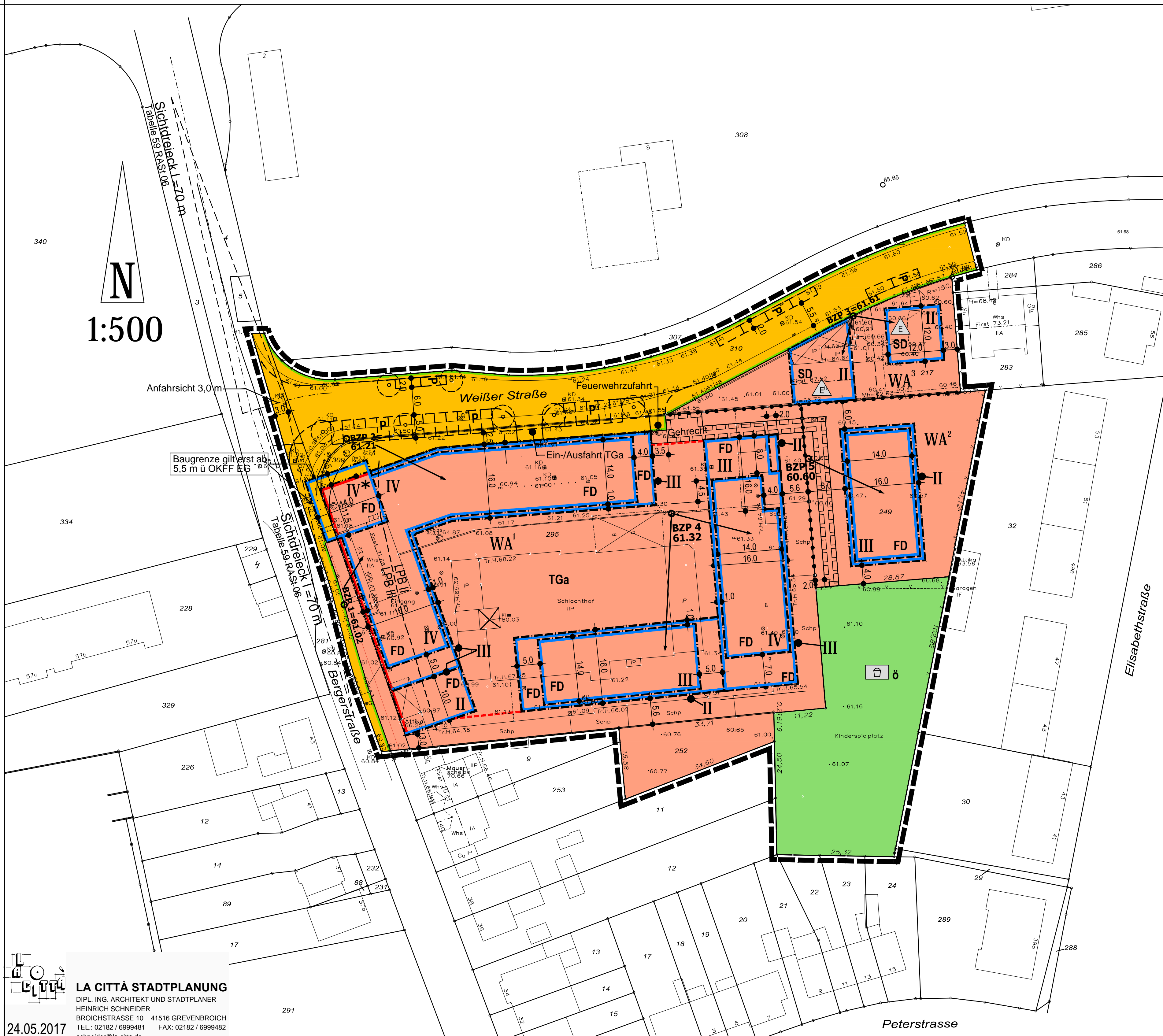
Die Maßnahme beinhaltet ebenfalls eine zeitliche sowie räumliche Beschränkung für die Hausperlingskolonie im Bereich des Hauses Weißer Straße 2. Im Zeitraum zwischen Ende März und Mitte Mai sind sämtliche störungsintensive Arbeiten (einschließlich Baustellenpersonal und Baumaschinen) im Bereich von mind. 10 m Abstand zum Koloniestandort zu unterlassen.

Sollte ausnahmsweise eine Flächeninanspruchnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten stattfinden, sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen oder es ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

Der Rückbau der Gebäude ist außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse (April bis Oktober) durchzuführen. Falls der Gebäuderückbau innerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse erfolgen muss, ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Fledermäuse ausgeschlossen wird.

Baubedingte Flächeninanspruchnahmen (z.B. Baufeldfreimachung, Anlage und Nutzung von Lagerflächen, von Stellflächen für Baumaschinen) sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

BEBAUUNGSPLAN 04.14 "BERGERSTRASSE / WEISSER STRASSE"



LA CITTÀ STADTPLANUNG
 DIPL. ING. ARCHITEKT UND STADTPLANER
 HEINRICH SCHWIDER
 BROICHSTRASSE 10 41516 GREVENBRICH
 TEL.: 02182 / 6999481 FAX: 02182 / 6999482
 schwider@la-citta.de
 24.05.2017

Planunterlagen

- Wohngebäude mit / ohne Hausnummern
- Wirtschafts-, Industrie- und Nebengebäude
- Durchfahrt / Arkade
- Mauer
- Höhenlage
- III Geschosshöhe
- A Ausgebautes Dachgeschoss
- F Flachdach
- Bordstein
- Straßensinkkasten
- Grenzangaben**
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze ALT
- Flurstücksgrenze NEU
- weitere Signaturen gemäß DIN 3020 und Katastervorschriften

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1909).

Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294).

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966).

Kartengrundlage

Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanzV 90 Standentspricht.

Brühl, den

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden aufgrund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt.

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 amortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den

Der Bürgermeister
In Vertretung

Gerd Schiffer
Beigeordneter

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 BauGB und die Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung erfolgte in der Zeit vombis.....

Brühl, den.....

Der Bürgermeister
In Vertretung

Gerd Schiffer
Beigeordneter

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

Öffentliche Auslegung

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 auslegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am.....ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den

Der Bürgermeister
In Vertretung

Gerd Schiffer
Beigeordneter

Änderungen / Ergänzungen

Nach der öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB

Änderungsbereiche

Änderung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Änderungsbereiche

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 wurde am.....ortsüblich bekannt gemacht.

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

ERLÄUTERUNGEN

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)

z.B. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. **0,8** Geschosflächenzahl (GFZ)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 der BauNVO)

Nur Einzelhäuser zulässig

Baulinie

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche 0 = öffentlich

Spielplatz

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

Anpflanzung: Bäume (hinweisliche Darstellung)

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Tiefgaragen

Lärmpegelbereiche Verkehrslärm

Mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen

Flachdach

Satteldach

z.B. BZP 1

Zuordnung der Baufläche zum Bezugspunkt

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

OKFF EG Oberkante Erdgeschossfertigfußboden

Höhenangabe (s. Nutzungsschablone)

Besucherparkplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

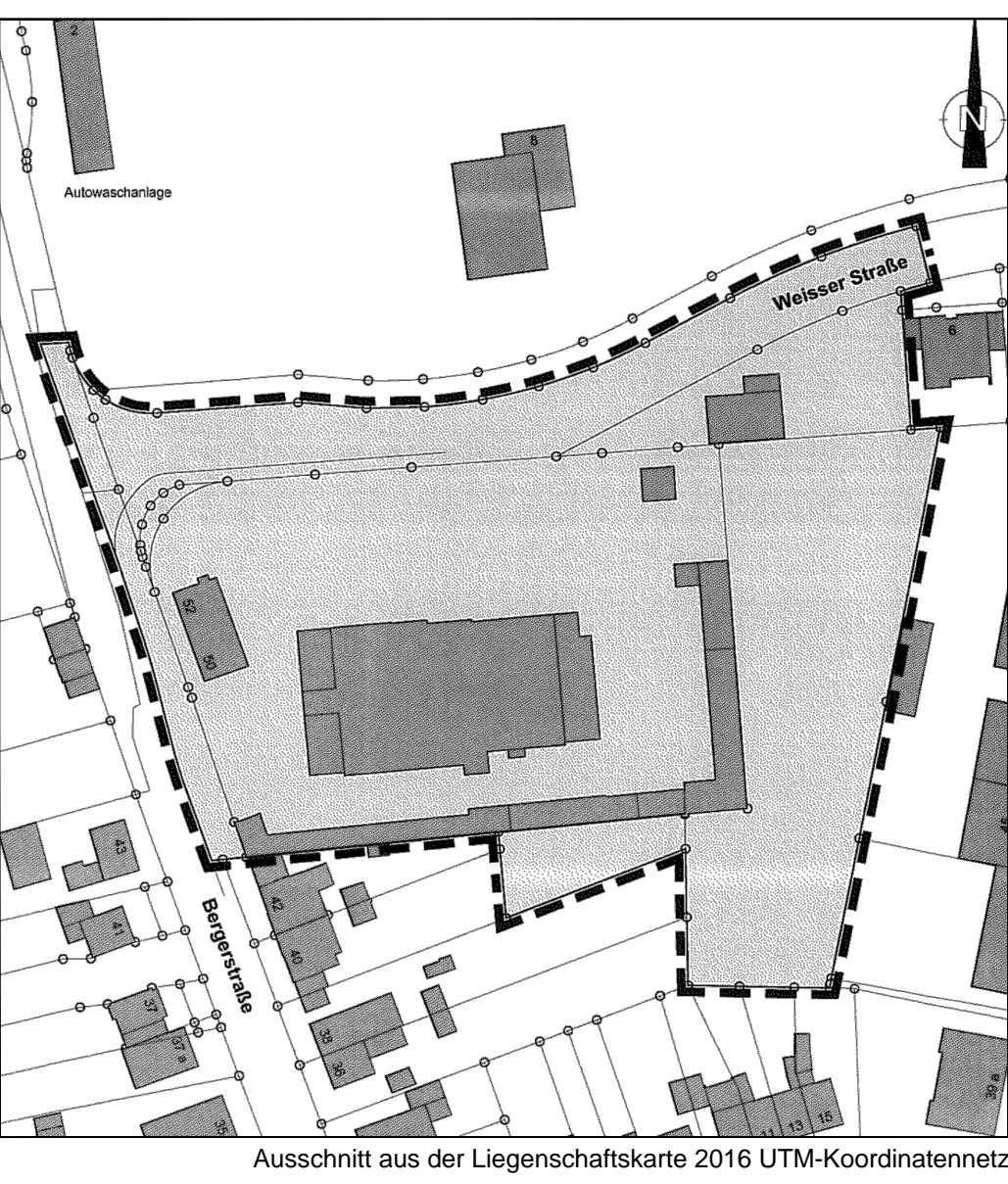
NUTZUNGSSCHABLONE

	Mehrfamilienwohnhäuser (WA ¹ , WA ²)	Einzelhäuser (WA)
zul. Grundflächenzahl (GRZ)	0,4 Gebäude	0,4 Gebäude
zul. Geschosflächenzahl (GFZ)	0,2	0,8
Traufhöhe		max. 6,5 m ü OKFF EG

Gesamthöhe bei zweigeschossiger Bauweise max. 7,0 m ü OKFF EG
 bei dreigeschossiger Bauweise max. 10,0 m ü OKFF EG
 bei viergeschossiger Bauweise max. 12,7 m ü OKFF EG
 bei viergeschossiger Bauweise * bei Satteldächern max. 13,5 m ü OKFF EG

max. 13,0 m ü OKFF EG

Übersicht M. 1:1.500



Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte 2016 UTM-Koordinatennetz

Bebauungsplan 04.14

"BERGERSTRASSE / WEISSER STRASSE"

Stadt Brühl

Gemarkung Brühl
 Flur 23
 Maßstab 1:500