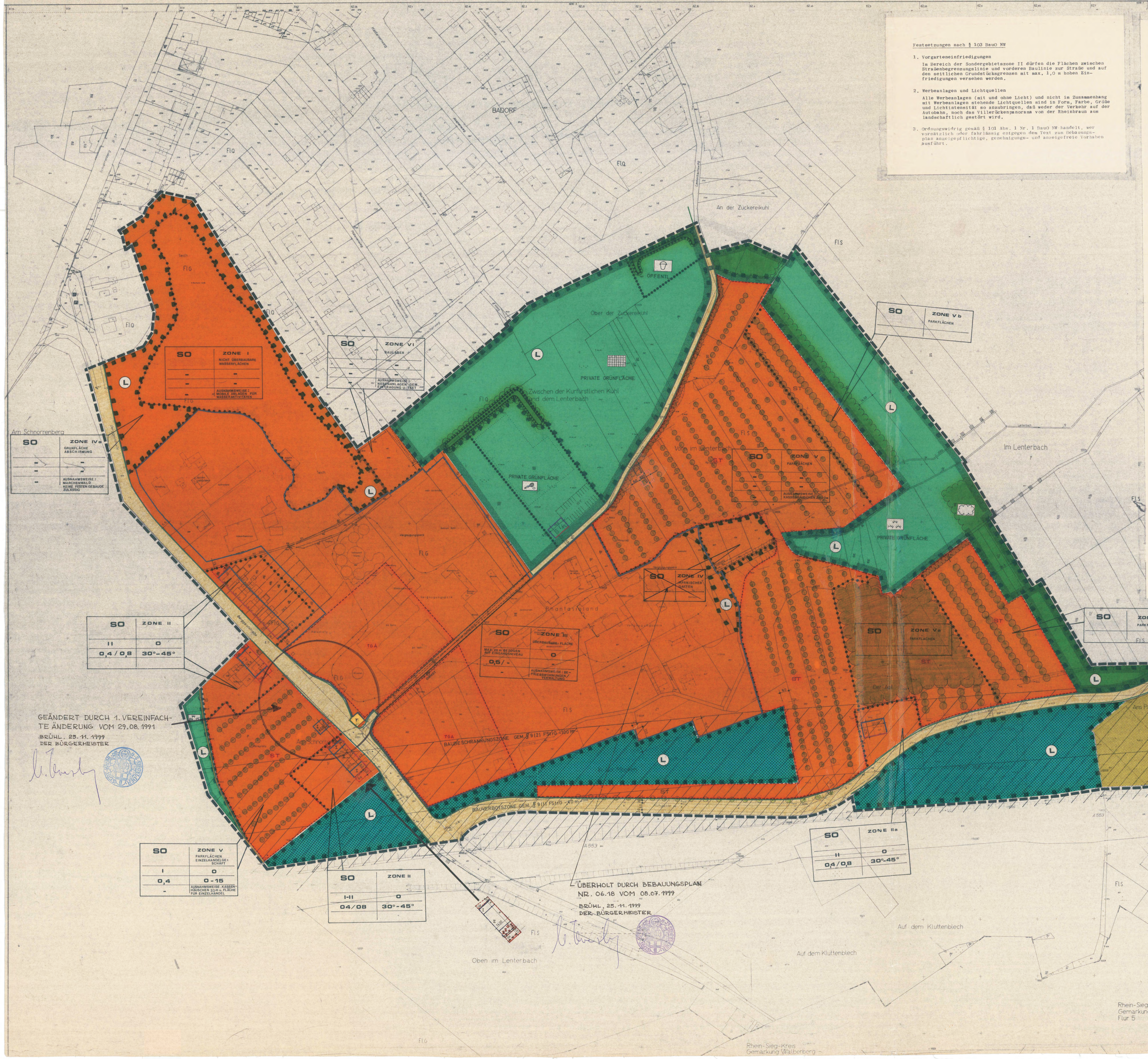

Festsetzungen nach § 103 BauO NW

1. Vorgarteneinfriedigungen

Im Bereich der Sondergebietszone II dürfen die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderen Baulinie zur Straße und auf den seitlichen Grundstücksgrenzen mit max. 1,0 m hohen Einfriedigungen versehen werden.

2. Werbeanlagen und Lichtquellen

Alle Werbeanlagen (mit und ohne Licht) und nicht im Zusammenhang mit Werbeanlagen stehende Lichtquellen sind in Form, Farbe, Größe und Lichtintensität so anzubringen, daß weder der Verkehr auf der Autobahn, noch das Villerückenpanorama von der Rheinbraun aus landschaftlich gestört wird.

3. Ordnungswidrig gemäß § 101 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen dem Text zum Bebauungsplan anzeigepflichtige, genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben ausführt.

TEXT

Textliche Festlegungen zum Bebauungsplan Nr. 70 gemäß § 9 BBauG in Verbindung mit der BauN VO (siehe Planlegende)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und (2) BBauG und § 11 (1) BauN VO)

1.1 Das gesamte Sondergebiet ist als sonstiges Sondergebiet - Freizeitanlage Phantasialand - definiert, wobei die Art und das Maß der Nutzung jeweils durch die Zonen I - VI festgelegt sind.

1.2 In der Zone II können im Erdgeschoß (I) Einzelhandelsgeschäfte oder Läden, die im weitesten Sinne mit der Sondernutzung der bestehenden Freizeitanlage zu sehen sind, betrieben werden.

1.3 In der Zone VI besteht die Möglichkeit, entsprechend der graphischen Festlegung eine Überdachung im Zusammenhang mit der(nach BauN VO) zu erstellenden Mauer in gleicher Höhe zu errichten.

1.4 In der Zone I dürfen die Wasserflächen nicht durch Anlagen mit festen Fundamenten überbaut werden.

2. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG und § 12 BauN VO)

Stellplätze bzw. Garagen sind nur an den im Plan ausgewiesenen Standorten zulässig.

In der Zone II besteht die Möglichkeit, in den nicht dargestellten Bauwichen oder im Erdgeschoß Garagen unterzubringen.

3. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

Die Verkehrsflächen enthalten keine besondere Zweckbestimmung; die Aufteilung der Verkehrsflächen, soweit dargestellt, entspricht dem vorhandenen Ausbau oder entsprechender Planungen, die als Anlage Bestandteil des Bebauungsplanes sind;

4. Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 ~~und~~ + 17 + (2) BBauG)

4.1 Im Rahmen der Ausweisung einer Tennisanlage wird entsprechend der graphischen Darstellung ein Clubhaus mit Umkleidekabinen festgelegt (I-Geschoß/Flachdach). Das Tennisgelände ist durch einen 3,00 - 3,50 m hohen Wall abgeschirmt.

4.2 Bei der Errichtung von Kleingärten dürfen Gartenlauben (in Verbindung mit § 14 BauN VO) mit den Abmessungen max. 3,0 x 5,0 m, x 2,50 m Flachdach, Holzverkleidung, (einheitlich) hergestellt werden.

Ausnahmsweise können notwendig werdende Stellplätze (in Verbindung mit Pkt. 2) zugelassen werden.

5. Flächen für Anpflanzungen und Bindungen für die Bepflanzung (§ 9 (1) Nr. 25 BBauG) UND FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 24

5.1 Entsprechend der zahlenmäßigen Darstellung in der Zone V müssen folgende Baumarten mit entsprechendem Stammumfang gepflanzt werden:

10 - 12 cm - Populus canadensis Robusta

12 - 14 cm - Alnus ricana (Blauerle)
Acer pseudo platanus (Bergahorn)
Quercus rubra (Roteiche)
Prunus avium (Vogelkirsche)

5.2 Entsprechend der zahlenmäßigen Darstellung in der Zone V b ist nur der Acer pseudo platanus (Bergahorn) zu pflanzen, wobei jeder 3. Stamm 14 - 16 cm Umfang messen muß.

5.3 Entsprechend der Signatur u.d.dargestellten Flächen ist innerhalb der Zone V a bei Abgang eines Obstbaumes ersatzweise ein Castanea sativa (Eßkastanie) mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen.

5.4 Entsprechend der Signatur u.d.dargestellten Flächen ist innerhalb der privaten Grünflächen eine Abschirmungszone mit folgenden (waldartigen) Mischpflanzungen zu schaffen;

5.4.1 Pro 7 qm ist je 1 Hochstamm zu setzen

5.4.2 Pro 1,5 qm ist je 1 Strauch zu setzen

5.4.3 Pro 2 qm ist je 1 Bodendecker zu setzen

Im einzelnen werden folgende Pflanzbindungen getroffen:

5.4.1.1 Carpinus betulus (Heinbuche)
Quercus pedunculata (Stieleiche)
Sorbus ancuparia (Gemeine Eberesche)
Acer campestre (Feldahorn)
Populus canadensis Robusta (Graupappel)

5.4.2.2 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Coralus Auellana (Haselnuß)
Rosa canina (Hundsrose)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Enonymus europaens (Pfaffenhütchen)
Salix caprea (Salweide)

5.4.2.3 Hederahel (Efeu)

5.4.2.4

Einfriedigungen

Im Bereich der Sondergebietszone VI ist an der östlichen Grenze eine 3,0 - 3,50 m hohe Ziegelmauer zu erstellen, die zur Ostseite hin mit einer "ortifiziellen Begrünung" zu versehen ist.

5.5 Bei Anpflanzung der Bäume (Pkt. 5.1/5.2/5.3) ist unter allen Umständen eine Baumsicherung, z.B. in Form von 3 Holzpfählen, zu erstellen.

5.6 Schutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20 BBauG)

Die Fläche (Böschung) zwischen Entenweiher und Parkplatz Berggeiststraße ist mit einem 2 m-hohen Maschendraht- oder Wildzaun in einem Abstand von 1 m vom Böschungsfuß Parkplatz in Verlängerung bis zur BAB 553 zu versehen. Die vorgelagerten Grünflächen (sh. Zeichnung 1 - 2 m) sind mit Schlehdorf, Weißdorn oder Brombeeren zu bepflanzen.

6. Landschaftsschutz (§ 9 (4) BBauG und Landschaftsgesetz § 57)

Hinweis:

Im Einvernehmen mit der Höheren Landschaftsbehörde soll die Landschaftsschutzverordnung vom 6.7.1972 bzw. die darin festgesetzten Landschaftsschutzgrenzen (sh. Anlage 1 zum BP 70) gemäß den neu dargestellten Grenzen geändert werden.

7. Immissionsschutz gemäß § 9 (1) Nr. 23 BBauG

Hinweis:

Im gesamten Plangebiet sind bei Neubauten Gas- oder Elektro-Heizungsanlagen vorgeschrieben. Aus nachweisbarer energiewirtschaftlicher Notwendigkeit können ausnahmsweise auch andere Beheizungsarten zugelassen werden.

8. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung, auch wenn diese nach der Bauanzeigeverordnung vom 20.9.1978 und der Freistellungsverordnung vom 5.9.1978 genehmigungs- und anzeigefrei sind, ausgeschlossen.

STADT BRÜHL

1. AUSFERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 70

Gemarkung Badorf
Flur G,Q,R
Masstab 1:1000

INHALT GEMASS § 9 (1) NR 1, 2, 4, 11, 12, 15, 17, 18, 20, 25, (2), (4), (6), (7), (8), B BAU G VOM 18.8.1976 (BG BL I S. 2256), BER. BG BL I S. 3617, GEÄND. D. ART 9, NR 1 DER VEREINFACHUNGSNOVELLE VOM 3.12.1976, BGBL I S. 3281, GEÄND. D. ART 1 DES GESETZES ZUR BESCHLEUNIGUNG VON VERFAHREN VOM 6.7.1979, BGBL I S. 949 ff) IN VERBINDUNG MIT § 4 DER 3. VO ZUR ÄND. DER 1. VO ZUR DURCHFÜHRUNG DES B BAU G VOM 21.4.1970 (GVNW 1970 S. 299) UND IN VERBINDUNG MIT DER BAU O NW I.D.F. VOM 27.1.1970 (GV NW S. 96) GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 15.7.1976 (GV NW NR 40 VOM 23.7.1976) UND IN VERBINDUNG MIT DER BAU NVO VOM 15.9.1977 (BGBL I S. 1763) DARSTELLUNG GEMASS PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19.1.1965 (BGBL I S. 21)

INHALT PLANUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN

DIESER PLAN IST GEMASS § 2 (1) DES BUNDESBAUGESETZES VOM 18.8.1976 (BGBL I S. 2256) DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT BRÜHL VOM 17.12.1979 AUFGESTELLT WORDEN.
BRÜHL, DEN 17.12.1979
IM AUFTRAGE DES RATES DER STADT BRÜHL
BÜRGERMEISTER RATSMITGLIED

DIESER PLAN IST GEMASS § 10 DES BUNDESBAUGESETZES VOM 18.8.1976 (BGBL I S. 2256) VOM RAT DER STADT BRÜHL AM 12.10.1981 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.
BRÜHL, DEN 12.10.1981
IM AUFTRAGE DES RATES DER STADT BRÜHL
BÜRGERMEISTER RATSMITGLIED

DIESER PLAN HAT GEMASS § 2a (6) DES BUNDESBAUGESETZES VOM 18.8.1976 (BGBL I S. 2256) IN DER ZEIT VOM 19.6.1981 BIS 24.7.1981 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
BRÜHL, DEN 27.7.1981
IM AUFTRAGE DES RATES DER STADT BRÜHL
DER STADTDIREKTOR
IN VERTRETUNG
(DR.-ING. KLEWITZ)
TECHN. BEIGEORDNETER

DIESER PLAN IST GEMASS § 11 DES BUNDESBAUGESETZES VOM 18.8.1976 (BGBL I S. 2256) MIT VERFÜGUNG VOM 17.3.82 GENEHMIGT WORDEN.
KÖLN, DEN 17. März 1982
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
IM AUFTRAGE:

ENTWURF und BEARBEITUNG:
PLANUNGSGRUPPE:
STADT BRÜHL
DER STADTDIREKTOR
PLANUNGSAMT
i.A.

ÄNDERUNGEN AUF GRUND VON ANDERUNGEN und BEDENKEN GEMASS § 2a (6) BBAUG STATTGEGEBEN DURCH RATSBESCHLÜSSE VOM 12.10.1981
ÄNDERUNGEN
BRÜHL, DEN 12.10.1981
IM AUFTRAGE DES RATES DER STADT BRÜHL
BÜRGERMEISTER RATSMITGLIED

DIE BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN, SOWIE ORT u. ZEIT DER AUSLEGUNG GEMASS § 12 DES BUNDESBAUGESETZES VOM 18.8.1976 (BGBL I S. 2256) IST AM 20.7.1982 ERFOLGT.
~~IM AUFTRAGE DES RATES DER STADT BRÜHL~~
~~BÜRGERMEISTER RATSMITGLIED~~
Die Bekanntmachung der Genehmigung des Oberkreisdirektors - Erftkreis - über die Festlegungen gem. § 103 (1) BauO NW vom 27.1.1970 (GVNW S. 96) ZULETZT GEändert durch Gesetz v. 27.03.79 (GVNW S. 122) und mit Artikel 2 des Ersten Gesetzes zur Funktionalreform v. 11.07.78 (GVNW S. 290) zum Bebauungsplan ist am 20.7.1982 erfolgt.
Bürgermeister Ratsmitglied

ZU DIESEM PLAN GEHÖREN ALS UNTRENNBARE BESTANDTEILE:
TEXT und BEGRÜNDUNG
EIGENTÜMERVERZEICHNIS
TIEFBAUUNTERLAGEN
LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET GEMÄSS LANDSCHAFTSSCHUTZVERORDNUNG VOM 6.7.1972

PLANUNTERLAGEN

DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE IST ~~ZUM TEIL~~ EINE ABLICHTUNG - ~~VERGRÖSSERUNG~~ KLEINERUNG DER KATASTERFLURKARTE.
DIE FLURKARTE IST ENTSTANDEN IM JAHRE 1977 IM MASSTAB 1:500 DURCH ~~URAUFNAHME - VEREINFACHTE~~ - TEIL-NEUVERMESSUNG. DIE PLANGRUNDLAGE ENTHÄLT AUSSERDEM DIE ERGEBNISSE VON ERGÄNZUNGSVERMESSUNGEN (Z.B. GEBÄUDE). DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE WURDE ~~ZUM TEIL~~ NEU KARTIERT ~~NACH EINWANDFREIEN FORTF. VERMESSUNGEN (NR. 55 FA II)~~ - NACH EINER TEILNEUVERMESSUNG und UNTER VERWENDUNG VON FORTF. VERMESSUNGEN (VEREINFACHTE NEUVERMESSUNG) - NACH EINER NEUVERMESSUNG GEM. ERG. BEST. und VERM. PKT. ANW.
DIE DARSTELLUNG ENTSPRICHT DEM GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND.
BRÜHL DEN 9.11.1981

ES WIRD BESCHEINIGT DASS DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.
BRÜHL DEN 9.11.1981

DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN.
BRÜHL DEN 9.11.1981

NACHDRUCK UND VERVIELFÄLTIGUNG JEDER ART AUCH EINZELNER TEILE SOWIE DIE ANFERTIGUNG VON VERGRÖSSER. od. VERKLEINERUNGEN SIND VERBOTEN und WERDEN AUF GRUND DES URHEBERSCHUTZGESETZES GERICHTLICH VERFOLGT.

PLANUNTERLAGEN

Zeichen	Bedeutung
12	WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER
•	WOHNGEBÄUDE OHNE HAUSNUMMER
×	WIRTSCHAFTS und INDUSTRIEGEBÄUDE
	DURCHFAHRT
	ARKADE
	MAUER
	TOPOGR. NACHGETRAGENE GEBÄUDE
•111.11	HÖHENLAGE
(II)	GESCHOSSZAHL
S	SATTELDACH
W	WALMDACH
P	PULTDACH
	UNTERFLURHYDRANT
	EINSTEIGESCHACHT
	STRASSENBELEUCHTUNG
	BORDSTEIN
	STRASSENSINKKASTEN
	WARNTAFEL
	OMNIBUS-HALTESTELLE

GRENZANGABEN

Zeichen	Bedeutung
	KREISGRENZE
	GEMEINDEGRENZE
	GEMARKUNGSGRENZE
	FLURGRENZE
	FLURSTÜCKSGRENZE

WEITERE SIGNATUREN GEMÄSS DIN 3020 und KATASTERVORSCHRIFTEN.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) NR 1 BBAUG / § 1 (1) (2) (3) BAUNVO

SO	SONDERGEBIET FREIZEITPARK (FAHR- u. SHOWATTRAKTIONEN, GASTRONOMIE ETC.)
SO	ZONE I
SO	ZONE II „WOHNUNGEN FÜR AUFSICHTS- u. BEREITSCHAFTSPERSONEN SOWIE FÜR BETRIEBSINHABER IN VERBINDUNG MIT DER SONDERGEBIETSNUTZUNG FREIZEITANLAGE", EINZELHANDELGESCHÄFTSFLÄCHEN (EG), VERWALTUNG, FREIZEITANLAGE U. SCHANK- U. SPEISEWIRTSCHAFTEN
SO	ZONE II a
SO	ZONE III
SO	ZONE IV
SO	ZONE V
SO	ZONE V a
SO	ZONE V b
SO	ZONE VI

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) NR 1 BBAUG / §§ 16 17 BAU NVO

III	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (Z) ALS HÖCHSTGRENZE
(III)	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
II-III	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - UNTERE MINDESTGRENZE - OBERE HÖCHSTGRENZE
0,5	GRUNDFLÄCHENZAHL
(0,7)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
3,0	BAUMASSENZAHL

ART DES SONDERGEBIETES = DEF. D. SONSTIGEN SO	ZONENEINTEILUNG DES SO U. DETAILIERUNG D. ART U. D. NUTZUNG DES SO
GESCHOSSE U. HÖHENANGABEN DER BAUKÖRPER	BAUWEISE (OFFEN)
GRUNDFLÄCHENZAHL / GESCHOSSFLÄCHENZAHL	DACHNEIGUNG
—	AUSNAHMEN IM EINZELFALL

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 (1) NR 2 BBAUG / §§ 22 23 BAUNVO

O	OFFENE BAUWEISE
	~~NUR EINZEL- und DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG~~
	~~NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG~~
g	~~GESCHLOSSENE BAUWEISE~~
	BAULINIE
	BAUGRENZE
HGG	~~HAUSGRUPPE GARTEN- u. ATRIUMHÄUSER~~

FLÄCHEN od. BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DEN GEMEINBEDARF § 9 (1) NR 5 B BAUG

VERWALTUNGSGEBÄUDE, SCHULE, KRANKENHAUS, THEATER, JUGENDHEIM JUGENDHERBERGE, POST, HALLENBAD, KINDERGARTEN, FEUERWEHR, ~~EHRENMAL~~, ~~KIRCHE~~, SCHUTZRAUM

ÄNDERUNG NACH DER OFFENLAGE

GEM. § 2a (7) BBauG

GEBÄUDESTELLUNG u. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE § 9 (2)-(3) BBAUG § 103 BAU VO NW

30°/45°	DACHNEIGUNG
←→	FIRSTRICHTUNG
FL	FLACHDACH
▽ 3'50	TRAUFHÖHE = OK SPARREN ÜBER OKF. ERDGESCHOSS
▽ 0'30	HÖHENLAGE DER GEBÄUDE = OKF. ERGESCHOSS ÜBER DER STRASSENACHSE

INNERHALB DER GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DIESES BEBAUUNGSPLANES BESTEHENDE RECHTSSETZUNGEN AUF GRUND DES PREUSSISCHEN FLUCHTLINIENGESETZES VON 1875, DES AUFBAUGESETZES NW UND DES BBAUG, TRETEN MIT DER RECHTSVERBINDLICHKEIT DES BEBAUUNGSPLANES AUSSER KRAFT.

VERKEHRSFLÄCHEN u. IHRE HÖHENLAGE § 9 (1) NR 11/(2) BBAUG

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
~~ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN~~
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE, BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN
7'20 HÖHENLAGE DER VERKEHRSFLÄCHE
DURCHGANG, DURCHFAHRT, UNTERFÜHRUNG
~~RAMPE~~

FÜHRUNG VON VER-ENTSORGUNGS ANLAGEN UND -LEITUNGEN § 9 (1) NR 13

W	FERNWASSERLEITUNG
A	HAUPTABWASSERLEITUNG
KV	HOCH- u. MITTELSPANNUNGSLEITUNG
E	ELEKTRIZITÄTSLEITUNG
G	GASLEITUNG
OL	FERNÖLLEITUNG
FH	FERNWÄRMELEITUNG
F	FERNMELDELEITUNG

GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) NR 15/25

Ö/P ÖFF./PRIV. GRÜNFLÄCHE
GÄRTNERISCHE NUTZUNG
TENNISANLAGE (FREIPLÄTZE)
~~ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE~~
PRIVATE KLEINGÄRTEN
BÄUME ZU PFLANZEN
BÄUME ZU PFLANZEN
ABSCHIRMUNGSZONE - MIT PFLANZGEBOTEN
PARKPLATZZONE - MIT PFLANZGEBOT
KINDERSPIELPLATZ

SONSTIGE FLÄCHEN § 9 (1) NR 17, 18 BBAUG + NR. 20

~~FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN~~
FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN WALL
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT
~~FLÄCHEN FÜR LAND- u. FORSTWIRTSCHAFT~~
ZAUN SH. TEXT

VERSORGUNGS- u. VERWERTUNGSFLÄCHEN § 9 (1) NR. 12, 14 BBAUG

~~ELEKTRIZITÄTSWERK~~, GASWERK, WASSERBEHÄLTER, UMFORMERSTATION, PUMPWERK, MÜLLBESEITIGUNGSANLAGE, FERNHEIZWERK, WASSERWERK, UMSPANNWERK, BRUNNEN, KLÄRANLAGE, TRAFOSTATION

SONSTIGE DARSTELLUNGEN u. FESTSETZUNGEN § 9 (1) § 9 (1) NR. 1, 4, 10, 21, 24 BBAUG

ST	STELLPLÄTZE
GST	~~GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE~~
GA	GARAGEN
TGA	TIEFGARAGEN
GGA	~~GEMEINSCHAFTSGARAGEN~~
	~~MIT GEH-, FAHR- u. LEITUNGSRECHTEN~~ ZU BELASTENDE FLÄCHEN
	~~VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE~~ GRUNDSTÜCKE
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG od. ABGRENZUNG d. MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
	VORGESCHLAGENER GRUNDSTÜCKSZUSCHNITT
	~~VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE~~ SCHUTZFLÄCHE

KENNZEICHNUNGEN u. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (5)-(6)

~~WASSERSCHUTZZONEN~~
~~NATURSCHUTZGEBIET~~
VORSCHLAG ZUR ÄNDERUNG DES LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETES
~~WASSERSCHUTZGEBIET~~
DENKMALWERTE ANLAGE
~~FLÄCHEN FÜR BAHNANLAGEN~~

WASSERFLÄCHEN § 9 (1) NR 16 BBAUG

~~WASSERFLÄCHEN, HÄFEN~~