

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Besonderer Wohnbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB
Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 50% der Wohnungen in jedem Wohngebäude behindertengerecht als Altenwohnungen zu errichten.
3. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO
Im allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
4. Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
5. Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO
Im Mischgebiet ist eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze bzw. Baulinie in eingeschossiger Bauweise ausnahmsweise für Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2, 3 + 4 BauNVO in der gesamten Tiefe der Mischgebietsausweisung zulässig.

Im Mischgebiet ist eine Überschreitung der straßenseitigen Baulinie oberhalb der Erdgeschoßzone um maximal 1,0 m ausnahmsweise zulässig.
Im Bereich des Eckgrundstückes Carl-Schurz-Straße/Mühlenstraße (Parzelle Nr. 404) ist ein Zurückspringen der rückwärtigen Baulinie im 1. Obergeschoß um max. 1,50 m und im 2. Obergeschoß um max. 3,0 m ausnahmsweise zulässig.
6. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen im Plangebiet ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Anlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO im gesamten Plangebiet zulässig, auch wenn für sie innerhalb des Bebauungsplanes keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
7. Dachform gemäß § 81 Abs. 1 BauO NW
Eingeschossige Anbauten im Mischgebiet sind mit Flachdach auszubilden.
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Vor und bei der Durchführung der Baumaßnahmen ist für sämtliche nicht bebaubare Flächen die Einhaltung der DIN 18920 zu beachten.
Oberboden im zu bebauenden Bereich ist gemäß DIN 18915 zu behandeln.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Bepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

9.1 Flachdächer und Tiefgaragen

Tiefgaragen, soweit sie außerhalb der überbaubaren Flächen liegen und Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

9.2 Fassadenbegrünung

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Südfassaden der Häuser vollständig zu begrünen.

Pflanzung und Pflege

9.3 Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind Gehölzpflanzungen ausschließlich nach der unten stehenden Pflanzliste vorzunehmen. In dem Gebiet abgängige Nadelgehölze sind durch Laubgehölze aus der unten stehenden Pflanzliste zu ersetzen.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche "Alter Friedhof" sind die mit X gekennzeichneten Nadelgehölze, wenn sie krank sind bzw. absterben, durch Laubgehölze der unten stehenden Pflanzliste zu ersetzen.

Die Freiflächen in der öffentlichen Grünfläche sind maximal zweimal im Jahr zu mähen. Ein 1 m breiter Streifen entlang der Wege, an Sitzgelegenheiten und im Spielplatzbereich kann häufiger gemäht werden.

9.4 Straßenbäume

Beim Umbau der Carl-Schurz-Straße sind im Planbereich 15 Bäume im Straßenraum zu pflanzen. Die Baumscheibe soll dabei eine Mindestgröße von 4 m² nicht unterschreiten.

9.5 Hausgärten

Je 400 qm Grundstücksfläche ist im allgemeinen Wohngebiet 1 Baum aus der untenstehenden Pflanzliste zu pflanzen.

10. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Entsprechend der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L 5106 enthält der Boden im gekennzeichneten Bereich humoses Bodenmaterial. Bei dessen Bebauung sind daher gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich.

Hinweise:

Der Bereich zwischen Mühlenstraße, Alten Friedhof, Bahnhofsgelände, östlichen Rand des Platzes vor dem Bahngelände und dem südlichen Rand der Carl-Schurz-Straße liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet 'Brühl-Innenstadt' vom 04.03.1993.

Im allgemeinen Wohngebiet sind aufgrund der zentralen Lage und der guten Anbindung an den ÖPNV bei der Berechnung der Stellplätze die Mindestwerte nach Stellplatzrichtlinie zu erfüllen.