TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet
gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Grundflächenzahl wird mit **0.4**, die Anzahl der Geschosse mit zwingend **zwei** Vollgeschossen und die Firsthöhe mit maximal **76,50 m üNN** festgesetzt.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Zahl der zulässigen Wohnungen (WE) wird für jede Doppelhaushälfte auf max. 2 WE begrenzt.

4. Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Ausnahmsweise ist die Errichtung von Gartenhäuschen mit einer Grundfläche von max. 7,5 m² erlaubt.

Garagen, Carports und Stellplätze sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen zulässig.

5. Höhe baulicher Anlagen

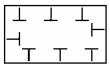
Die Firsthöhen (FH) der zulässigen Bebauung dürfen gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO die in der Planzeichnung festgesetzten NN-Höhe von max. 76,50 m nicht überschreiten.
Der Schnitt der senkrechten Wand mit der Dachhaut darf bis zu 1,00 m über dem Rohfußboden liegen, ansonsten ist gemäß § 16 Abs. 3 der BauNVO die Zahl der Vollgeschosse einzuhalten.

6. Grünflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die im Osten der Wohnbebauung angrenzende Fläche wird als Private Grünfläche festgesetzt.

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Umgrenzung der öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Bachrenaturierung"

Die im Bebauungsplan zeichnerisch mit der Signatur  festgesetzte Fläche sind die für die Bachrenaturierung standortgerechten Hecken und Sträuchern gemäß späterer Ausbauplanung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Uferstreifen dienen als Rückzugszonen für Flora und Fauna.

8. Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die im Bebauungsplan zeichnerisch mit Signatur festgesetzte Baumreihe im Westen der Spiel - und Sportfläche angrenzend an die neuen Baugrundstücke sind mit 5 Eichenbäumen = Quercus Robur (Hochstamm), mit einem Mindeststammumfang von 16/18/cm und einer Stammhöhe von 2,20 m zu pflanzen.
Sie dienen als Ersatz für die auf dem Kinderspielplatz zu entfernenden Bäume und Sträucher. Die Bäume sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

9. Dachbegrünungen

Dachflächen von Garagen und Carports sind fachgerecht mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu unterhalten.

10. Vorgärten

Die Vorgartenbereiche sind zu mindestens 50% zu bepflanzen und zu unterhalten. Soweit in Vorgärten Standplätze für Abfallbehälter angelegt werden, sind diese in die gärtnerische Gestaltung sichtgeschützt einzubeziehen. Der Vorgartenbereich ist die Fläche, die zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und der ihr zugewandten Wohnhausabschlusswand liegt.

B. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

1. Fassaden

Für die Fassaden sind Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien unzulässig.

2. Dachformen, Dachneigungen

Als Dachform ist das Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 35°- 45° zulässig.

Bei Doppelhäusern sind die Dachneigungen, die Straßenflucht und das Fassadenmaterial von den unmittelbar angrenzenden Nachbargebäuden zu übernehmen.

Auf untergeordnete bauliche Anlagen und Garagen ist diese Vorschrift nicht anzuwenden. Garagen sind mit einem Flachdach zu versehen.

3. Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dachaufbauten sind in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der jeweiligen Trauflänge zulässig. Die jeweilige Einzelgaube / der Dachaufbau darf nicht breiter als 2,50 m sein. Sie müssen untereinander und von den jeweiligen Giebeln bzw. Gebäudetrennwänden mind. 1,25 m entfernt sein und sind in den Achsen der darunter liegenden Geschossfenster bzw. -Türen anzuordnen.
Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

C. HINWEISE

1. Immissionen

Für die auf das Plangebiet wirkenden Immissionen sind gemäß gutachterlicher Untersuchung keine besonderen Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.

2. Kampfmittelfunde

Im unmittelbaren Bereich des Bebauungsplangebietes ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittel.
Der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW- Rheinland Außenstelle Köln **(KBD)** weist darauf hin, dass bei Durchführung des Bauvorhabens beim Aushub Verfärbungen festgestellt oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen sind.
Sollten innerhalb des Plangebietes Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten)

durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Zwecks Abstimmung der Vorgehensweise wird um Abstimmung mit dem KBD gebeten.

3. Archäologische Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4. Vorbeugende Maßnamen zum Schutz vor Einbruch

Das Kommissariat Vorbeugung der Kreispolizeibehörde Bergheim empfiehlt zum Einbruchsschutz, dass alle Fenster und Fenstertüren im angriffsrelevanten Bereich, also Tief-, Erd- und Obergeschosse, die der / die Täter ohne besondere Steighilfen erreichen können, einbruchhemmend ausgelegt sein sollten. Für alle Außentüren gilt ebenfalls die Empfehlung, möglichst geprüfte Türen gemäß DIN zu verwenden.
Kellerlichtschächte können durch stabile Rostsicherungen oder besser durch Vergitterung gesichert werden. Gegen Kriminalität an der Haustür sollten mechanische Distanzsperren eingebaut werden. Für weitere Fragen und Informationen steht das Kommissariat Vorbeugung zur Verfügung.

5. Baugrund

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

6. Regenwassernutzung

Der Erft-Verband empfiehlt das anfallende Niederschlagswasser vor Ableitung in den Regenwasserkanal zur Brauchwassernutzung in Zisternen zu sammeln, hierbei ist wegen der Toxizität kein Kupfer als Dacheindeckung und Ableitungsmaterial zu wählen.

Stadt Brühl
Fachbereich Stadtentwicklung und Bauordnung
30.04.2008