

Textliche Festsetzungen, Hinweise

LANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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 innerhalb der Bauflächen für die geplanten Einzel- und Doppelhäuser nicht zulässig.

2. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 14 Abs.1 i.V.m. § 23 Abs. 5 und § 12 BauNVO)

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet, mit Ausnahme der vorhandenen Bebauung an der Bonnstraße, sind Gartengerätehäuser, untergeordnete Schuppen und dgl. nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, wobei eine räumliche (auf Erdgeschoßwohnung bezogen) und größenmäßige Beschränkung (max. 6,0 m²) je abgeschlossener Wohneinheit vorgegeben wird.

Fahrradabstellanlagen sind von dieser Beschränkung ausgenommen.

Innerhalb der festgesetzten WA - Allgemeinen Wohngebiete sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, ausnahmsweise zulässig.

Stellplätze, Carports und Garagen (§12 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für den ruhenden Verkehr zulässig.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Baugrundstücke für die Einzel- und Doppelhäuser sind nur in einer Mindestgröße von 300 m² zulässig.

4. Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) je Hauseinheit (HE) HE=Doppelhaushälfte)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird für die festgesetzten WA - Allgemeinen Wohngebiete mit den Einzel- und / oder Doppelhäusern beidseits der Planstraße B auf max. 2 Wohneinheiten beschränkt, wobei für die geplanten Doppelhäuser östlich Planstraße B die Wohnfläche der Einliegerwohnung auf maximal 1 Drittel der Wohnfläche der Hauptwohnung beschränkt wird.

5. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

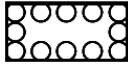
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 1a BauGB)

5.1 Anpflanzen von Straßenbäumen

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche (Planstraße A + B) sind insgesamt 8 großkronige Laubbäume gemäß der Artenliste B 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern gemäß der Pflanzenliste B 1 zu bepflanzen.

5.2 Anlage einer Strauchhecke

Innerhalb der mit Signatur  festgesetzten Flächen ist eine Strauchhecke aus standortheimischen Gehölzen gemäß der Pflanzenliste B 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.3 Pflanzenliste

Pflanzenliste B 1 Straßenbäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn, 20-25 cm
Carpinus betulus	Hainbuche, 20-25 cm
Ginkgo biloba	Ginkgobaum 20-25 cm
Ginkgo biloba ‚Princeton Sentry‘	Ginkgobaum, Solitär 125/150 cm
Tilia cordata	Winterlinde 20-25 cm

Bodendecker

Lonicera nitida ‚Maigrün‘	Heckenkirsche
Lavandula angustifolia	Lavendel
Vinca major	Großes Immergrün

Pflanzenliste B 2 Standortgerechte und heimische Sträucher

Pflanzabstand 1x1 m, 100/150 cm

Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball

5.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die durch städtebaulichen Vertrag mit dem Bauträger vereinbarten Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Plangebietes werden den Grundstücken in diesem Plangebiet, auf dem die Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, zugeordnet.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 6.210 Biotopwertpunkten.

Das Kompensationsdefizit kann auf zwei bereits durchgeführten Ökokonto-Maßnahmen der Stadt Brühl ausgeglichen werden.

Gemäß § 9 Abs. 1(a) BauGB werden folgende planexterne Ausgleichsmaßnahmen und Biotopwertpunkte (BWP) dem gesamten Plangebiet zugeordnet:

1. Renaturierung des Pingsdorfer Baches Bonnstraße/Schlosspark, Gem. Badorf, Flur 2, Flurstücke 364, 419 und 420; (4.679 BWP, 336,62 qm)
2. Pingsdorfer Bach Südfriedhof, Gem. Badorf, Flur 1, Flurstück 874 und Gem. Badorf, Flur 2, Flurstück 365 (teilw.); (1.531 BWP, 178 qm).

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereich III

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

Dächer ausgebauter Falls nicht massiv ausgeführt, ist für Dächer ein bewertetes Schall-Dachgeschosse: Dämmmaß von $R'_{w} \geq 40 \text{ dB}$ erforderlich.

Lärmpegelbereich IV

Die so ◆◆gekennzeichneten Fassaden liegen innerhalb des Lärmpegelbereichs IV gemäß DIN 4109. Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind mit einem erf. $R'_{w, res} > 40 \text{ dB(A)}$ herzustellen.

Falls nicht massiv ausgeführt, ist für Dächer ausgebauter Dachgeschosse ein bewertetes Schall-Dämmmaß von $R'_{w} \geq 45 \text{ dB}$ erforderlich.

Die Belüftung von Schlafräumen

Für die Belüftung von Schlafräumen innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind Fenstersysteme mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen.

Ausnahmen

Ausnahmen von den Festsetzungen gem. Ziffer 4 sind zulässig, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

B. Gestaltung baulicher Anlagen

1. Doppelhaushälften

Doppelhaushälften sind jeweils in gleicher Ausführung zu gestalten, d.h. die Fassadenmaterialien, die Dachform, Dachneigung und -eindeckung, sowie die First- und Traufhöhe sind aufeinander abzustimmen und ggfls. zu übernehmen.

2. Fassaden

Die Außenwandflächen von Hauptgebäuden sind nur in Sichtmauerwerk oder Putzfassade zulässig. Eine Verblendung ist nur mit unglasierten, nicht glänzenden Klinkern zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien zulässig.

Doppelhaushälften sind jeweils in gleicher Ausführung vorzunehmen.

3. Dachgestaltung

3.1 Dachform / Dachneigung

Für die geplanten Einzel- und Doppelhäuser östlich der Planstraße B sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von $35^\circ - 40^\circ$ zulässig. Die Dachneigungen von den unmittelbar angrenzenden Nachbargebäuden sind zu übernehmen.

Für die Grundstücke westlich der Planstraße B (Einzel- oder Doppelhäuser) sind Satteldächer mit $35^\circ - 40^\circ$ mit First in Ost-West-Richtung auf der jeweiligen Doppelhaushälfte vorgeschrieben. Alternativ sind Pultdächer mit $15^\circ - 25^\circ$, Walmdächer mit $18^\circ - 25^\circ$ und Flachdächer zulässig. Damit ist gewährleistet, dass die Nutzung der Sonnenenergie möglich ist.

Auf untergeordneten baulichen Anlagen und Garagen sind nur Flachdächer zulässig.

3.2 Dacheindeckung - Material

Für die Satteldächer sind nur Dachziegel oder Dachpfannen zulässig. Für die alternativen Dachformen sind alle Arten der Dacheindeckung zulässig. Für untergeordnete Teile des Daches ist eine Eindeckung aus Glas zulässig. Ebenso sind Gründächer (bepflanzte Dächer) insgesamt zulässig.

3.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Die Summe der Dachaufbauten, Dacheinschnitte darf 50% der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand zu den Giebelwänden beträgt 1,50 m. Der Mindestabstand zwischen Dachaufbauten beträgt 1,00 m.

Zwerchhäuser

Zu den Dachaufbauten zählen auch Zwerchhäuser, deren Vorderseite die Traufe unterbricht.

Die Breite der Zwerchhäuser darf maximal 1/3 der Trauflänge des Gebäudes entsprechen. Die Firsthöhe darf nicht in das obere Viertel des Hauptdaches reichen.

Dachaufbauten sind grundsätzlich nur in horizontaler Ebene, d.h. nicht übereinander, zulässig. Sie dürfen nicht in das obere Viertel der Dachhöhe reichen.

3.4 Hauptfirstrichtungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind verbindlich.

Ausnahmen für untergeordnete Gebäudeteile sind zulässig.

Definition:

Bei Pultdächern kennzeichnet die Firstrichtung die Richtung der Traufkanten

4. Grundstückseinfriedungen

Hausgärten: Einfriedungen entlang der seitlichen und rückwärtigen Grenzen privater Gärten sind aus einer Kombination von Hecken und Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Vorgärten: Als Einfriedung entlang der seitlichen und vorderen Grundstücksgrenze sind Hecken bis 1,0 Meter Höhe erlaubt.

5. Vorgärten

Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und bis auf die erforderlichen Zugangswege unversiegelt zu belassen.

C. KENNZEICHNUNG

Der geologische Dienst NRW macht darauf aufmerksam, dass wegen der Sumpfungsmaßnahmen und der druckempfindlichen lößbürtigen Deckschichten ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen sind, deshalb können ggf. besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich baulicher Anlagen erforderlich werden.

D. HINWEISE

1. 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.

2. Kampfmittelfunde

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass das Plangebiet in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet liegt. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Sofern es nach 1945

Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten.

Sollten innerhalb des Plangebietes Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

3. Schutz des Bodens

Der humose belebte Oberboden ist von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung ohne Verdichtungen zu lagern und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke).

Zur Minimierung der Versiegelung beim Bau von Erschließungswegen sind versickerungsfähige Materialien zu verwenden (z.B. Rasengittersteine, Ökopflaster).

Falls bei den Aushubarbeiten belastete Bodenmassen festgestellt werden, so ist das Amt für Wasser-, Abfallwirtschaft und Bodenschutz umgehend zu benachrichtigen, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

Der Rhein-Erft-Kreis weist darauf hin, dass für einen vorgesehenen Einbau von Recyclingstoffen eine Genehmigung erforderlich und diese rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Bodenschutzbehörde zu beantragen ist.

4. Vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Einbruch

Die Kreispolizeibehörde weist auf das Beratungsangebot zu kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Bauobjekten mit einbruchhemmenden Sicherungseinrichtungen hin.

5. Erdbebenzone

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

6. Artenschutz

Erforderliche Holzfällungen und das Abtragen des Oberbodens sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln, d.h. nicht im Zeitraum März bis September durchzuführen.

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

Die baubedingten Flächeninanspruchnahme ist so zu begrenzen, dass ein zusätzlicher Flächenverbrauch, der über das eigentliche Plangebiet bzw. die vorgesehenen Baufelder hinausgeht, vermieden wird.

Zeitliche Begrenzung des Rückbaus (Abriss) der Halle auf die Zeit außerhalb der Brutzeit der Rauchschnalben (März bis September). Durch die zeitliche Begrenzung des Rückbaus wird vermieden, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen inkl. ihrer Eier und Jungtiere) sowie des Artikels 5 a) und b) der Vogelschutzrichtlinie für wildlebende Vogelarten (hier insbesondere Gebäudebrüter) eintritt.

Die Installation von Nisthilfen für Rauchschnalben an 2 Standorten sind frühzeitig, mindestens 1 Jahr vor Wegfall der ursprünglichen Nester zu installieren, damit die Tiere sich an die neue Situation gewöhnen.

Die baubedingten Licht- und Lärmemissionen sind auf das Notwendigste zu beschränken.