

Textliche Festsetzungen, Hinweise

A. PLANUNGSRECHTLICHE 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 Plangebiet 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.

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 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 das festgesetzte WA - Allgemeines Wohngebiete auf max. 2 Wohneinheiten - Einliegerwohnungen auf maximal 1 Drittel der Wohnfläche der Hauptwohnung - beschränkt.

B. Gestaltung baulicher Anlagen

1. Doppelhaushälften

Doppelhaushälften sind jeweils in gleicher Ausführung zu gestalten, d.h. die Fassadenmaterialien, Gebäudehöhen und Dachgestaltung 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

Im Plangebiet sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 - 5° zulässig

Auf untergeordneten baulichen Anlagen und Garagen sind ebenfalls nur Flachdächer zulässig.

3.2 Dacheindeckung - Material

Für die Flachdächer sind alle Arten der Dacheindeckung zulässig. Für untergeordnete Teile des Daches ist eine Eindeckung aus Glas zulässig. Ebenso sind Gründächer (bepflanzte Dächer) insgesamt zulässig.

4. Gebäudehöhen

Für das Änderungsgebiet wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m festgesetzt. Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist der in der Planzeichnung als Bezugspunkt 1 (BZP 1) ausgewiesene Höhenpunkt.

5. 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.

6. 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 Niedeggen, 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 Rauchschwalben (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 Rauchschwalben 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.