

Textliche Festsetzungen, Hinweise

Auszug aus dem BP 01.16 TB I, "Bonnstraße 166 - 188", 2. Vereinfachte Änderung

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 Nebenanlagen in einer max. Größe von 6,0 m² pro Wohneinheit vorgegeben werden.

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) (§ 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. 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.

2. Dachgestaltung

2.1 Dachform

Im Plangebiet sind nur ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35° - 40° zulässig.

2.2 Dacheindeckung - Material

Gründächer (bepflanzte Dächer) sind zulässig.

2.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Durch die einschränkenden Vorschriften bezüglich der Gesamtlänge der Aufbauten und Einschnitte sowie die Beschränkung der Breite der Zwerchhäuser von maximal 1/3 der Trauflänge soll erreicht werden, dass auch nach Ausbildung von Dachgauben bzw. Dacheinschnitten die festgesetzte Geschosszahl am Gebäude ablesbar bleibt und zumindest eine teilweise gliedernde Funktion gewahrt ist. Um dieses Ziel zu erreichen wurde des weiteren ein Mindestabstand der Aufbauten / Einschnitte zu den Giebelwänden festgesetzt sowie die Vorschrift aufgenommen, dass Dachaufbauten grundsätzlich nur in horizontaler Ebene, d.h. nicht übereinander, zulässig sind.

3. Gebäudehöhen

Für das Änderungsgebiet wird eine maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 12,00 m, bezogen auf die Oberkante-Fertigfußboden des Erdgeschosses, festgesetzt.

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 Sumpfungmaßnahmen und der druckempfindlichen lösbürtigen 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 abzuschleppen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Termin- absprache 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.

Für das bestehende Wohnhaus Bonnstraße 182 ist im Artenkataster der Stadt Brühl (Stand 2011) ein Mehlschwalbennest eingetragen. Mehlschwalben sind als planungsrelevante Arten eingestuft und fallen als „besonders geschützte Art“ unter die Zugriffsverbote des § 44 ff des Bundesnaturschutzgesetzes. Zu beachten sind hier die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG, wonach es nicht zu einer Tötung oder Verletzung von Individuen, zu erheblichen Störungen oder einer Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen darf. Zugriffsverbote werden nach § 44 Abs. 1 Abs. 5 BNatSchG eingeschränkt, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Der Erhaltungszustand der Art wird in NRW als günstig beurteilt (LANUV 2010: Ampelbewertung planungsrelevanter Arten in NRW).

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu verhindern, können geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung getroffen werden. Eine Vorbelastung des Gebietes ist durch die derzeitige benachbarte Bautätigkeit gegeben.

Im vorliegenden Fall sind folgende Maßnahmen geeignet, die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern und zu mindern:

- Abriß von betroffenen Gebäuden mit vorhandenem Mehlschwalbennest nur außerhalb der Brutzeit (März bis September).
- Um die Fortpflanzungsmöglichkeit der Population dauerhaft sicherzustellen, ist an jedem Neubau im Plangebiet mindestens eine künstliche Nisthilfe für Mehlschwalben anzubringen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist der Bebauungsplan somit zulässig.

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

E. GUTACHTEN

Folgende Gutachten sind Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens und sind beim Fachbereich Planen und Bauen der Stadt Brühl einsehbar:

- Umweltbericht und Landschaftspflegerischer Begleitplan (SCHWARZE & PARTNER, 2011)
- Schalltechnische Untersuchung (ACCON Februar 2011)
- Artenschutzprüfung, Kölner Büro für Faunistik, Köln, Januar / Februar 2011