

STADT BRÜHL BEBAUUNGSPLAN NR. 02.03 ,LIBLARER STRASSE / HEINESTRASSE'

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Überschreitung der Grundflächenzahl

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO)

Die im Bebauungsplan für das Reine Wohngebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf durch Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

2. Mindestgröße der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

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

3. Nebenanlagen und KFZ-Stellplätze

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

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten WR – Reinen Wohngebietes sind Gartengerätehäuser, Schuppen und dgl. von mehr als 2,5 m² je abgeschlossener Erdgeschosswohneinheit ausgeschlossen.

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Einzel- und Doppelhäuser (ED) gelten diese Vorschriften nicht. Ebenso sind Fahrradabstellanlagen von dieser Beschränkung ausgenommen.

Innerhalb des festgesetzten WR – Reinen Wohngebietes 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 (§ 12 BauNVO)

Offene PKW-Einstellplätze sind grundsätzlich auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die als Tiefgaragen (TGa) festgesetzten Flächen sowie Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den parallel dazu verlaufenden straßenseitigen Baugrenzen.

4. Höhe baulicher Anlagen / Erdgeschoßfußbodenhöhen

4.1 Die Gebäudeoberkanten der zulässigen Bebauung dürfen gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO folgende Höhen über den bezeichneten Bezugspunkten (BZP) nicht überschreiten:

bei 2 Vollgeschossen max. 12,0 m

bei 3 Vollgeschossen max. 14,0 m

Ausgenommen von der Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen sind nur in den mit 3 Vollgeschossen festgesetzten Bereichen bei mit Flachdächern ausgeführten Baukörpern technische Anlagen wie z.B. Aufzugsschacht, Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln etc., soweit diese um das Maß ihrer Höhe allseitig von den Außenkanten der Gebäude zurücktreten.

4.2 Für die geplanten Wohngebäude innerhalb der festgesetzten WR - Reinen Wohngebiete, die auf den Bezugspunkt 2 (BZP 2) bezogen sind, muss die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss zwischen 67,00 m und 67,50 m üNN liegen.

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 Schutz des vorhandenen Gehölzbestandes

Alle als zu erhaltend festgesetzten Baum- und Strauchbestände sind einschließlich des Kronenumfanges entsprechend der DIN18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ während der Bauzeit mit einem Bauzaun gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art wie Gehölzrodungen, Verdichtungen oder Überschüttungen zu schützen.

Falls erforderlich, sind fachgerecht ausgeführte Maßnahmen zum Kronerückschnitt sowie das Fällen einzelner Bäume zulässig.

5.2 Gestaltung der öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen ‚Parkanlage‘ und ‚Kinderspielplatz‘

Parkanlage

Die innerhalb der Grünfläche vorgesehenen Fußwege sind hinsichtlich ihrer Lage nur hinweislich dargestellt und können in der späteren Ausbauplanung noch verschoben werden. Die Wege sind nur als wassergebundene Decke zulässig.

Kinderspielplatz

Im Bereich des Kinderspielplatzes sind 2 Laubbäume gemäß der Artenliste Nr. 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Der nördliche Teil des Spielplatzes sowie der Randbereich entlang der Kleiststraße ist mit einer Blüthengehölzhecke gemäß der Artenliste Nr. 3 zu bepflanzen. Auf den restlichen Spielplatzflächen ist ein Spiel- und Sportrasen einzusäen.

5.3 Anpflanzen von Straßenbäumen

Im Randbereich der Planstraße sind 5 Laubbäume gemäß der Artenliste Nr. 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben sind mit immergrünen Bodendeckern *Lonicera nitida* „Maigrün“ (6 Stück pro m²) zu bepflanzen.

5.4 Begrünung der oberirdischen Tiefgaragen-Wandflächen

Die Tiefgaragen-Wandflächen, die aus dem Erdreich herausragen, sind mit Rankpflanzen gemäß der Artenliste Nr. 4 zu begrünen.

5.5 Begrünung der Garagendächer, Carports und Tiefgaragen

Dächer von Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Um eine fachgerechte Herstellung zu gewährleisten sind die Richtlinien der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen, Bonn, 2002) zu beachten. Dächer von Tiefgaragen sind mindestens 30 cm zu übererden und mit einer geschlossenen Vegetationsdecke zu versehen.

5.6 Artenliste

Nr. 1 - Straßenbäume, Hochstamm 18-20 cm

Ginkgo biloba - Ginko

Nr. 2 - Laubbäume 1. Ordnung, Hochstamm 16-18 cm

Standortgerechte und heimische Laubgehölze z.B.

Acer platanoides - Spitzahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Fagus sylvatica - Buche

Nr. 3 - Standortgerechte und heimische Sträucher 60-100 cm, Pflanzabstand 1,5 x1,0 m z.B.

Amelanchier ovalis - heimische Felsenbirne

Corylus avellana - Hasel

Ribes alpinum - Alpenjohannisbeere

Rosa canina - Hundsrose

Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Forsythia intermedia - Forsythie

Nr. 4 – Rankpflanzen, Pflanzabstand 1,0 m

Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein

B. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

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.

2. Dachgestaltung

2.1 Dachform / Dachneigung

Es sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Bei der Festsetzung von III – geschossiger Bebauung sind Flachdächer (FD) mit Neigungen von 0 – 5° und Satteldächer mit Neigungen von 28° - 38° zulässig.

Bei der Festsetzung von II – geschossiger Bebauung sind Flachdächer (FD) mit Neigungen von 0 – 5° und Satteldächer mit Neigungen von 35° - 42° zulässig.

Bei einer Ausführung als Flachdach sind die Dachflächen extensiv zu begrünen.

Bei Doppelhäusern sind die Dachform und Dachneigungen von den unmittelbar angrenzenden Nachbargebäuden zu übernehmen.

Garagen und andere untergeordnete Baukörper sind mit Flachdächern zu versehen.

2.2 Dacheindeckung - Material

Zulässig sind alle Arten der Dacheindeckung. Für untergeordnete Teile des Daches ist eine Eindeckung aus Glas zulässig. Ebenso sind Gründächer (bepflanzte Dächer) insgesamt zulässig. Für harte Bedachungen sind nur unglasierte, nicht glänzende Materialien zulässig.

3. Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen zwischen der straßenseitigen Gebäudefront und der Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht zulässig.

Sonstige Einfriedungen sind nur als Hecken oder Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Soweit Einfriedungen auf Tiefgaragen (TGa) errichtet werden, ist das Maß ihres Herausragens aus dem Gelände anzurechnen.

Einfriedungen entlang von Grundstücksgrenzen, die an die öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz, Parkanlage) angrenzen, dürfen nur als Hecke (Hainbuche – *Carpinus betulus*) mit einem Abstand von 30 cm zur Grundstücksgrenze angelegt werden.

4. Gestaltung der Vorgärten

Die Grundstücksflächen zwischen den festgesetzten Baugrenzen und der öffentlichen Verkehrsfläche sind dauerhaft gärtnerisch zu gestalten. Eine vollflächige oder teilweise Versiegelung ist - mit Ausnahme der erforderlichen Hauszugänge, der Müllsammelplätze und der Garagenzufahrt - nicht zulässig.

C. HINWEISE

1. Archäologische Bodenfunde

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

2. Kampfmittelfunde

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Flächen empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseits durchzuführende Arbeit sollte mit Baubeginn durchgeführt werden.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Es wird eine Abstimmung der Vorgehensweise mit dem Ordnungsamt der Stadt Brühl 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).

4. Grundwassermessstelle

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Landesgrundwassermessstelle (Messstellennr. 070156116, Rechtswert 2563184, Hochwert 5632481).

Das für die Landesgrundwassermessstellen zuständige Fachamt ist das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW). Vor Beginn der Baumaßnahme ist mit dem LANUV eine Abstimmung hinsichtlich des weiteren Umgangs mit der Messstelle herbeizuführen.

5. Vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Einbruch

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

6. Erdbebenzone

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

7. Artenschutz

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

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

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

Im Auftrag der Stadt Brühl

La Città Stadtplanung
Bergheim, den 11.11.2010