

Stadt Brühl: Bebauungsplan Nr. 04.04/2 „Rosenhof“, 1. Änderung

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. Nrn. 5 und 6 BauNVO)

1.1 Reine Wohngebiete

(§ 3 BauNVO)

Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nr. 1 Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr. 2 Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

2 Höhe Baulicher Anlagen

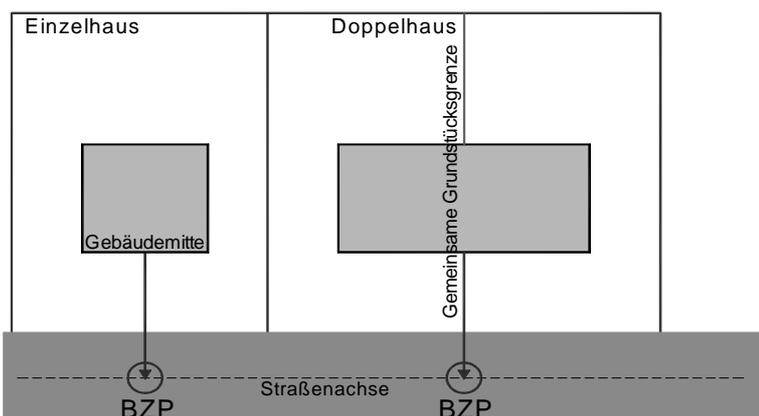
(§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO)

2.1 Für die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird für die Endausbauhöhe eine Mindesthöhe von 60,4m üNN festgesetzt.

2.2 Die Höhe der OKFF (Oberkante fertiger Fußboden) darf max. 50 cm über der Endausbauhöhe der Straße in deren Achse (Bezugspunkt) liegen.

2.3 Die im Bebauungsplan festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf Höhen gemessen ab OKFF.

2.4 Aneinander angebaute Doppelhaushälften haben sich auf einen gemeinsamen Höhenpunkt zu beziehen, der sich aus dem Schnittpunkt der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit der Straßenachse ergibt, bei Einzelhäusern liegt der Bezugspunkt rechtwinklig zur Gebäudemitte.



- 2.5 Im Bebauungsplan sind die Trauf- und Firsthöhen als Maximalhöhen festgesetzt.

3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2, 3 und 5 BauNVO)

- 3.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Treppenvorbauten, Altane, Balkone und deren Konstruktionsteile bis zu 1,5 m sowie durch Erker bis zu 0,7 m überschritten werden.
- 3.2 Die festgesetzten Baulinien dürfen durch untergeordnete Hauseingangsbereiche um bis zu 1,0 m unterschritten werden.
- 3.3 Untergeordnet sind Bauteile oder Hauseingangsbereiche bis zu maximal 1/3 der Länge der jeweiligen Außenwand.

4 Beschränkungen für die Wohnbaugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 6 BauGB)

- 4.1 Innerhalb der Baugebiete WR1 ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.
- 4.2 Innerhalb des Baugebietes WR3 ist je Baufenster eine Hausgruppe mit je maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

5 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen (Ga) und überdachte Stellplätze (CP) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den in der Planzeichnung mit "Ga" bzw. "CP" festgesetzten Flächen zulässig.

6 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 6.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO
Innerhalb der Reinen Wohngebiete sind außerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) jedoch nur bis zu einer Grundfläche von 6 m² je Grundstück. In Vorgärten sind solche Nebenanlagen nicht zulässig.
- 6.2 Die mit  festgesetzten Bereiche sind als Vorgärten festgesetzt.
- 6.3 Standplätze für Abfallbehälter sind in Vorgärten nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrünten Einfassungen (begrünte Stahlkonstruktionen) von drei Seiten optisch abgegrenzt werden.
- 6.4 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind auch innerhalb der Baugebiete zulässig.

7 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 25a und b BauGB)

7.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische Gehölze (Hecken) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind Pflanzen der nachfolgenden Pflanzliste zu wählen:

Bezeichnung	Qualität	Anzahl
Acer campestre (Feldahorn)	Heister, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 - 125 cm	2,5 Stück / lfm
Carpinus betulus (Hainbuche)	Heister, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 - 125 cm	2,5 Stück / lfm
Fagus sylvatica Rotbuche	Heister, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 - 125 cm	2,5 Stück / lfm

7.2 Die innerhalb der zeichnerisch für Erhaltung festgesetzten Flächen befindlichen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.1 Die in der Planzeichnung mit "GFL" festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit sowie einem Fahrrecht für die betroffenen Anlieger sowie mit einem Leitungsrecht für die Ver- und Entsorgungsträger belegt.

8.2 Die in der Planzeichnung mit "F" festgesetzte Fläche ist mit einem Fahrrecht zugunsten des Garagennutzers der südlich liegenden Garage im WR3 belegt.

8.3 Die in der Planzeichnung mit "G" festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger der angrenzenden Gärten belegt.

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

1 Dachgestaltung

1.1 Dachgauben sind zulässig soweit die Gaubenbreite die Hälfte der traufständigen Fassade nicht überschreitet.

1.2 Eindeckungen von Satteldächern sind nur mit nicht glänzenden Pfannen in schwarzen oder grauen Tönen zulässig.

1.3 Innerhalb der Baugebiete sind ausschließlich Pultdächer mit einer Dachneigung von 6° bis 10° sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig.

- 1.4 Für Gebäude mit geneigten Dächern gilt:
Gebäude, die sich in Baugebieten befinden, in denen Vorgartenbereiche festgesetzt sind, müssen traufständig zur Vorgartenseite ausgerichtet werden. In dem WR 1, in dem kein Vorgartenbereich festgesetzt ist, sind die Gebäude traufständig zur Erschließungsseite auszurichten.
- 1.5 Garagen sind ausschließlich mit Flachdächern auszuführen. Die Garagendächer sind dauerhaft extensiv nach den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. zu begrünen.

2 Einfriedungen in den Wohngebieten

- 2.1 Die mit  gekennzeichneten Flächen sind als Vorgärten festgesetzt. Diese Vorgärten dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinie sowie zwischen Gärten unterschiedlicher Grundstücke nur mit Hecken in einer Höhe von max. 0,5m eingefriedet werden. Mauern und Zäune sind in diesen Vorgärten nicht zulässig.
- 2.2 Einfriedungen im Bereich aneinander grenzender Terrassen benachbarter Grundstücke dürfen als Sichtschutz nur in Form von Mauern (Tiefe ab Gebäudewand bis 4,0 m) ausgebildet werden. Material und Farbgestaltung sind auf das Gebäude abzustimmen.
- 2.3 Andere als in 2.1 bezeichnete Grundstückseinfriedungen sind als Hecken auszuführen. Zäune zur Grundstückseinfriedung sind nur in Kombination mit Hecken als Maschendraht- oder Stabgitterzäune zulässig. Diese Zäune dürfen bis zu einer Höhe von 1,2 m ausgeführt werden.
- 2.4 Die in 2.3 bezeichneten Hecken als Grundstückseinfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,8 m erreichen.

3 Gestaltung der Vorgärten

- 3.1 Vorgärten sind dauerhaft gärtnerisch zu gestalten. Versiegelungen sind nur zugunsten von Hauszugängen, Müllstandorten oder Stellplätzen zulässig.

C. Hinweise

1 Kampfmittelfunde

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens bei Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefendetektion in Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Außenstelle Köln, empfohlen.

2 Archäologische Bodenfunde

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz DSchG NW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Brühl als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen der Unteren Denkmalschutzbehörde oder des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

3 Artenschutz

Die baubedingten Licht- und Lärmemissionen sind auf das Notwendigste zu beschränken. Eine Rodung von Gehölzen ist ausschließlich außerhalb der Brutzeit gemäß § 39 Absatz 5 Satz 2 BNatSchG im Zeitraum Oktober bis einschließlich Februar zulässig. Näheres regelt das Baugenehmigungsverfahren.

4 Baugrund

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

5. Boden

Bodenaushub ist gutachterlich zu begleiten. Auf den Bericht zur Bodenuntersuchung, Dr. Spoerer und Dr. Hausmann vom 17.06.2010, wird hingewiesen.

6 Einbruchschutz

Zum Schutz vor Einbrüchen sollten Gebäude entsprechend der Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen mit Einbruch hemmenden Systemen ausgestattet werden. Informationen sind erhältlich unter 02233 / 52-4816 oder -4817. Die Beratung ist kostenlos.