

STADT BRÜHL

BEBAUUNGSPLAN NR. 04.05

„RHEINSTRASSE / PARKSTRASSE“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1, 2 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete

In den Allgemeinen Wohngebieten sind folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Zulässige Grundfläche

In den Reinen Wohngebieten darf die Grundfläche, die durch die jeweilige angegebene Grundflächenzahl zu ermitteln ist, durch die Grundfläche von Garage und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gemäß § 19 (4) BauNVO nur bis zu 25 % überschritten werden.

2. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)

2.1 Stellplätze und Garagen in Allgemeinen Wohngebieten

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den hierfür festgesetzten Flächen für Carports bzw. Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

2.2 Stellplätze und Garagen in Reinen Wohngebieten

In den Reinen Wohngebieten sind Garagen und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen und in deren seitlicher Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze zugelassen. Als vordere Baugrenze gilt jeweils die Baugrenze, die zu der Straßebegrenzungslinie orientiert ist, für die keine Beschränkung der Ein- und Ausfahrt festgesetzt wird.

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

Innerhalb der mit GF bezeichneten Fläche wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit.

Innerhalb der mit GL bezeichneten Fläche wird ein Leitungsrecht zugunsten des Fernleitungsträgers festgesetzt.

4. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

4.1 Lärmschutzmaßnahmen

Die Außenbauteile (Außenwände, Dächer sowie Fenster) von Aufenthaltsräumen (bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind so auszuführen, dass in den Baufens-tern ohne Kennzeichnung mindestens das der nachstehenden Tabelle zu entnehmende resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ (nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau') des Lärmpegelbereiches III erreicht wird. Davon abweichende erforderliche höhere Schalldämmmaße sind im Plan gekennzeichnet (Lärmpegelbereiche IV / V) und durch entsprechende bauliche Maßnahmen einzuhalten.

Lärmpegelbereich LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB (A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen	Bürräume und vergleichbar schutz- bedürftige Nutzungen
		erforderliches Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Sollte im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass die tatsächliche Geräuschbelastung einer Gebäudeseite niedriger ausfällt, als dies der Lärmpegelbereich angibt, so kann vom festgesetzten Schalldämmmaß abgewichen und ein entsprechend niedrigeres Maß zugelassen werden.

Empfohlen wird die Anordnung von Schlaf- und Aufenthaltsräumen an der lärmabgewandten Seite der Bebauung. Aufenthaltsräume, die lediglich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten haben, sind mit schallgedämmten Zuluftöffnungen zu versehen.

4.2 Bodenschutzmaßnahmen

Über der im Bebauungsplan gekennzeichneten Altablagerung der ehemaligen ‚Kippe Moritz‘ ist im Bereich der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sowie im Bereich des öffentlichen Kinderspielfeldes ein Bodenaustausch in einer Mächtigkeit von mindestens 0,5 m vorzunehmen. Das aufzubringende Bodenmaterial hat die Vorgewerte des Anhangs 2 der BBodSchV bzw. den Zuordnungswert Z0 der Technischen Richtlinie (TR) Boden zu erfüllen.

5. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

5.1 Heckenpflanzung am Waldrand

In den Allgemeinen und Reinen Wohngebieten, die an die Ostseite des Waldes angrenzen, ist entlang der westlichen Grundstücksgrenze innerhalb der mit ‚A‘ gekennzeichneten Fläche eine einzeilige Hecke aus

Hainbuche (*Carpinus betulus*), verpfl. Heckenpflanzen, geschn., mind. 100 cm

mit einem Pflanzabstand von 80 cm zu pflanzen. Die Hecke ist in der Höhe durch regelmäßigen Schnitt auf 150 cm zu begrenzen und dauerhaft in dieser Höhe zu erhalten.

5.2 Heckenpflanzungen an Verkehrsflächen

In den Allgemeinen und Reinen Wohngebieten sind entlang der mit ‚B‘ gekennzeichneten privaten Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen - unter Berücksichtigung notwendiger Zuwegungen - einzeilige und einheitlich 2 m hohe Hecken aus folgenden Arten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzabstände max. 1 m.

Buche (*Fagus sylvatica*) laubwerfend
Hainbuche (*Carpinus betulus*) laubwerfend
Feld-Ahorn (*Acer campestre*) laubwerfend
Liguster (*Ligustrum vulgare*) immergrün
Lorbeer-Kirsche (*Prunus laurocerasus*) immergrün

5.3 Anpflanzung von Bäumen auf öffentlichen Verkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind mindestens 10 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Es sind Hochstämme, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14 - 16 cm, zu verwenden:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

5.4 Begrünung der Garagendächer

Garagen mit Flachdächern und überdachte Stellplätze / Carports sind mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die ‚Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen - Dachbegrünungsrichtlinie‘ / Ausgabe 2002 ist zu beachten.

6. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf privaten und öffentlichen Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

6.1 Flächen entlang der Rheinstraße

In den mit **P1** bezeichneten privaten Grünflächen ist der vorhandene Gehölzbestand mit Ausnahme der Hybridpappeln und der Robinien zu erhalten. Die Hybridpappeln und Robinien sind zu entfernen und ebenso wie künftig wegfallende Gehölze zu ersetzen durch:

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Forstpflanzen, 120 - 150 cm
Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Forstpflanzen, mind. 120 cm
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Forstpflanzen, 120 - 160 cm

Abgängige Sträucher sind zu ersetzen durch:

Eingriff. Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Zweigriffl. Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), jew. mind. 120 cm

Bei Gehölzpflanzungen sind autochthone Pflanzen, keine Zuchtformen, zu verwenden.

6.2 Baumreihe am westlichen Plangebietsrand

In den mit **P2** bezeichneten privaten Grünflächen ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und im Bestand zu sichern. Abgehende Bäume sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen. Der Charakter einer Baumreihe mit großkronigen Bäumen ist zu erhalten.

6.3 Baum- und Strauchhecke am östlichen Plangebietsrand

In den mit **P3** bezeichneten privaten Grünflächen entlang der östlichen Grenze des Bebauungsplans ist unter Erhalt und Einbindung bestehender Gehölze eine 5 m breite und mindestens zweireihige Baum- und Strauchhecke zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgehende Gehölze sind zu ersetzen. Einschränkungen im Bereich von Leitungstrassen (GL-Flächen) sind zu beachten. Brombeere darf aus dem Bestand entfernt werden.

Die Pflanzabstände zu Bäumen betragen mindestens 1,5 m, maximal 2 m. Sträucher sind im Abstand von 1 m bis 1,2 m zu pflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Bäume (mind. Heister oder Heckenpflanze 200 cm):

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)
Holzbirne (*Pyrus pyrausta*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Sträucher (mind. 100 cm):

Hasel (*Corylus avellana*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Flächig sind je Grundstück im Bereich der mit P3 gekennzeichneten Grünfläche 25 % Bäume und 75 % Sträucher zu pflanzen. Die auf dem Grundstück zu erhaltenden Gehölze werden dabei nicht berücksichtigt. Es sind mindestens je zwei Baumarten und mindestens je zwei Straucharten zu verwenden. Bei Gehölzpflanzungen sind autochthone Pflanzen, keine Zuchtformen, zu verwenden.

6.4 Öffentliche Grünfläche / Parkanlage

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und im Bestand zu sichern. Abgehende Bäume sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

6.5 Öffentliche Grünfläche / Spielplatz

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist die Funktionsfläche des Spielplatzes unter Erhaltung vorhandener Gehölzstrukturen landschaftlich einzubinden.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

7.1 Waldfläche

Im Bereich der im Bebauungsplan mit **W1** gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Waldbestand zu erhalten. Die derzeit nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Der Pflanzabstand soll 2 x 2 m betragen. Die Pflanzung ist dauerhaft als Forst zu unterhalten. Auf eine fachgerechte Vorbereitung (Bodenauflöckerung) der Pflanzung ist zu achten.

Es ist Forstware in folgenden Arten / Anteilen zu verwenden:

Pflanzen	Höhe in cm	Mengenanteil
Rot-Buche (<i>Fagus silvatica</i>)	80-120	60 %
Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	120-140	30 %
Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	120+	5 %
Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>)	120+	5 %

Im Bereich der im Bebauungsplan mit **W2** gekennzeichneten Fläche sind alle hochwüchsigen Bäume (Bäume 1. Ordnung), auch im Jungwuchs, zu entfernen. Alle 10 Jahre sind unerwünschte Gehölzentwicklungen ‚auf den Stock‘ zu setzen.

Von der Begrenzung der Waldranddarstellung (W2) zu den Baugebieten ausgehend ist ein gestufter Waldrand anzulegen. Dazu sind 6 Reihen mit den im Folgenden genannten Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Pflanzabstand der Sträucher zueinander und der letzten Strauchreihe zur ersten Baumreihe beträgt 1,20 m. Die Pflanzung erfolgt nicht geordnet. Nicht entfernte Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren. Die Hunds-Rose ist in den außen liegenden Reihen anzupflanzen.

Es ist Forstware in folgenden Arten / Anteilen zu verwenden:

Pflanzen	Höhe in cm	Mengenanteil
Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	80-120	30 %
Hunds-Rose (<i>Rosa canina</i>)	50- 80	15 %
Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)	80-120	15 %
Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	80-120	20 %
Blutroter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	80-120	20 %

Den Strauchpflanzungen folgend sind zum Wald (W1) hin 4 Baumreihen im Abstand von je 2 m mit den folgenden Gehölzarten (unregelmäßig gemischt) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Es ist Forstware in folgenden Arten / Anteilen zu verwenden:

Pflanzen	Höhe in cm	Mengenanteil
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	80-120	30 %
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	80-120	30 %
Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)	80-120	15 %
Wildapfel (<i>Malus sylvestris</i>),	80-120	5 %
Holzbirne (<i>Pyrus pyraeaster</i>)	80-120	5 %
Frühe Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)	80-120	15 %

Bei Gehölzpflanzungen sind autochthone Pflanzen, keine Zuchtformen, zu verwenden.

7.2 Schutzstreifen am Südrand des Plangebietes

In den Reinen Wohngebieten (WR / 0,2) ist innerhalb der gekennzeichneten Fläche am Südrand des Plangebietes eine Versiegelung des Bodens generell unzulässig.

7.3 Stellplatzflächen / Garagenzufahrten

In den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Garagenzufahrten in wassergebundener Decke, mit versickerungsfähigem Pflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen.

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 BauONW)

8.1 Dacheindeckungen

In den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sind Dacheindeckungen mit Dachpfannen in dunklen Farbtönen der Skala grau-braun-schwarz zulässig; glasierte Oberflächen sind unzulässig. Metalleindeckungen sind nur in Zink bzw. in zinkfarbener matter Ausführung zulässig.

8.2 Einfriedungen

In den Reinen Wohngebieten WR / 0,3 und den Allgemeinen Wohngebieten sind Einfriedungen im Bereich der Vorgärten in Form von Hecken, Zäunen und Mauern bis maximal 1 m Höhe zulässig. Sonstige Einfriedungen sind unter Beachtung der festgesetzten Hecken (Festsetzung Nr. 6.2) zulässig.

9. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB) und Hinweise

9.1 Altablagerung

In dem gekennzeichneten Bereich befindet sich die Altablagerung der ehemaligen ‚Kippe Moritz‘.

Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen kontaminierte Böden getroffen werden, sind diese in Absprache mit den zuständigen Behörden ordnungsgemäß zu entsorgen.

9.2 Grundwassermessstellen

Im Plangebiet befinden sich zwei aktive Grundwassermessstellen zur Überprüfung des Grundwassers aus dem Bereich der Altablagerung der ‚Kippe Moritz‘. Die Grundwassermessstellen liegen außerhalb der überbaubaren Flächen und sind zu erhalten sowie während der Baumaßnahme zu sichern. Der Zugang zu den Messstellen ist dauerhaft zu sichern (Grundbucheintrag).

9.3 Gasfernleitung

Am Südrand des Plangebietes befindet sich eine unterirdisch verlaufende Gasfernleitung. Die einschließlich Schutzstreifen im Bebauungsplan gekennzeichnete Leitung liegt außerhalb der überbaubaren Flächen und ist zu erhalten bzw. während der Baumaßnahmen zu sichern. Auf das Merkblatt zur ‚Berücksichtigung von unterirdischen Gasfernleitungen‘ des Leitungsträgers wird verwiesen.

9.4 Humose Böden

Ein Teil des Plangebietes wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, aufgrund der Bodenbeschaffenheit erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 ‚Zulässige Belastungen des Baugrundes‘ und der DIN 18196 ‚Erd- und Grundbau‘ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

9.5 Kampfmittel

Die Auswertung der zur Verfügung stehenden Luftbilder ergibt im unmittelbaren Bereich keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Bei Kampfmittelfunden während der Erd- / Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc.) wird eine Tiefensondierung empfohlen.

9.6 Straßenbau, nachrichtlich

Alle innerhalb der Straßenbegrenzungslinien befindlichen Angaben wie Baumscheiben und Stellplätze sind nachrichtlich eingetragen.

9.7 Erdbebensicherheit

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland (Juni 2006) in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T. Die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen sind in der DIN 4149 aufgeführt.

9.8 Bebauung im Bereich der Altablagerung 'Kippe Moritz'

Die Bebauung im Bereich der Altablagerung 'Kippe Moritz' ist bauaufsichtlich genehmigungspflichtig. Die Untere Bodenschutzbehörde ist im Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Die Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten.

9.9 Gestaltung des Kinderspielplatzes

Sofern ein Sandbereich angeordnet werden soll, ist dieser bis zu einer Tiefe von 80 cm auszuschachten und mit einer Grabesperre zu versehen.

9.10 Begründung

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB und ein Erschließungsvertrag.