

II. Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die zulässige Traufhöhe als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO festgesetzt. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet. Bezugspunkt des Maßes der Traufhöhe ist die Oberkante Erdgeschoßfußboden. Die maximale Traufhöhe beträgt bei

- 3 Vollgeschossen: 9,00 m,
- 2 Vollgeschossen: 6,25 m.

2. Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppe errichtet. Abweichend § 22 (2) Satz 2 BauNVO darf dabei die maximale Gebäudelänge 55,0 m betragen.

3.1 Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den besonders festgesetzten Flächen für Stellplätze (ST), Carports (CP) und Garagen (GA) errichtet werden.

3.2 Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und –garagen gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB, §§12 und 21 a Abs. 2 BauNVO

Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind die Flächen der außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze und –garagen gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO hinzuzurechnen.

4. Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Sonstige, d.h. nicht von Ziff. 3 erfaßte Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Grundfläche von 7,5 qm zulässig.

5. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzmaßnahmen) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

5.1 Schutzmaßnahmen gegen Freizeiflärm

Die mit L82 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen liegen im Einwirkungsbereich der nördlich benachbarten Sportanlage. Zum Schutz der Aufenthaltsräume vor Lärmimmissionen ist die Grundrißgestaltung so vorzunehmen, daß Aufenthaltsräume mit Fensteröffnungen nicht zur Nordseite (Stirnseiten der Gebäude) ausgerichtet werden.

6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

6.1 Gemeinschaftsgrünflächen WR1 – Gebiet

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind wie folgt zu begrünen: je 100 qm der nicht bebauten Grundstücksfläche sind 1 Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16–18 cm entsprechend der Artenliste Nr. 2 sowie je 5 Sträucher entsprechend der Artenliste Nr. 3 zu pflanzen.

6.2 Fassadenbegrünung WR1 – Gebiet

Die Außenwandflächen sind auf mind. zwei der vier Gebäudeseiten mit Kletterpflanzen entsprechend der Artenliste Nr. 6 zu bepflanzen (je 2,0 m Fassadenfläche/1 Kletterpflanze).

6.3 Freiwachsende Hecken WR2 – Gebiet

Auf den mit der Ziffer ① bezeichneten Flächenstreifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind 1–reihige, freiwachsende Hecken der Artenliste Nr. 3 in der Zusammensetzung ca. 10% Bäume und ca. 90% Sträucher zu pflanzen.

6.4 Einfriedung mit geschnittenen Hecken WR2 – Gebiet

Die Einfriedung der an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Hausgärten im Doppel– und Reihenhausbereich hat mit "geschnittenen Hecken" gem. der Artenliste Nr. 5 zu erfolgen.

6.5 Carport Begrünung WR2 – Gebiet

Sofern im WR1– und WR2–Gebiet Carports errichtet werden sind diese mit rankenden Pflanzen der Artenliste Nr. 6 zu begrünen. Die Bepflanzung erfolgt auf mind. einer Seite des Carport an den Stützen.

6.6 Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen ist je 250 qm Straßenverkehrsfläche 1 Laubbaum der Artenliste Nr. 1 mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm in eine mind. 6 qm große offene Baumscheibe zu pflanzen. Die Baumscheibe ist mit standortgerechten Stauden der Artenliste Nr. 7 zu begrünen.

6.7 Begrünung von Stellplätzen

Auf Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen ist je 5 Stellplätze ein Laubbaum der Artenliste Nr. 1 mit einem Stammumfang von mind. 16–18 cm in eine mind. 6 qm große offene Baumscheibe zu pflanzen. Die Baumscheibe ist mit standortgerechten Stauden der Artenliste Nr. 7 zu begrünen.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 (2) BauGB

Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf maximal 0,75 m über der im Mittel gemessenen Höhenlage (Gradiente) der zugehörigen Erschließungsstraße liegen.

8. Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB

i.V.m. § 86 BauO NW

8.1 Dachgestaltung

Symmetrische Dachformen sind nur mit gleichem Neigungswinkel zulässig. Für die Dacheindeckung bei Sattel– und Pultdächern sind in Form und Farbe einheitliche Dachziegel und Dachplatten zulässig. Für die Dacheindeckung bei Zeltdächern ist darüber hinaus eine Deckung in Metall (z.B. Zink) zulässig. Die Dächer sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen gruppenweise in Neigungswinkel, Material und Farbe einheitlich zu gestalten. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis maximal zur Hälfte der Traufhöhe zulässig. Aneinandergrenzende Dachgauben sind in der Gestaltung aufeinander abzustimmen.

8.2 Fassadengestaltung

Die Fassaden von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten. Garagen und Nebengebäude sind in Material und Farbe den zugehörigen Hauptbaukörpern anzupassen. Zulässig sind glatte und schwach strukturierte Putze in hellen Farbtönen sowie Ziegelmauerwerk (Verblender). Maximal 20% der Fassade dürfen zur Gliederung der Fassade in anderen als den o.g. Materialien ausgeführt werden.

8.3 Befestigte Flächen auf privaten Grundstücken

Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitete Materialien, insbesondere Beton und Asphalt sowie Betonunterbauten sind für die Befestigung von Wegen und offenen Stellplätzen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind die mit einem Geh– und Leitungsrecht festgesetzten privaten Erschließungsflächen.

Artenlisten zu den textlichen Festsetzungen Nr. 6.1–6.7

Artenliste Nr. 1, Bäume (Straßen/Stellplätze)
Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18–20 cm

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	großer Baum
Carpinus betulus	Hainbuche	mittelgroßer Baum
Carpinus betulus "Frostigiata"	Pyramidenhainbuche	mitteleigr. schmaler Baum
Corylus colurna	Baumhasel	kleinkroniger Baum
Fraxinus excelsior	Esche	großer Baum
Fraxinus omus	Blumenesche	kleinkroniger Baum
Platanus acerifolia	Platane	großer Baum
Quercus robur	Stieleiche	großer Baum
Tilia cordata	Linde	großer Baum

Artenliste Nr. 2, Bäume (Gemeinschaftsgrün/Private Grünflächen)
Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16–18 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior	Esche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Linde

Artenliste Nr. 3, Sträucher (Gemeinschaftsgrün/Private Grünflächen)
Sträucher mit Pflanzqualität zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100–150 cm

Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Cortaeus laevigata	Zweigfelliger Weißdorn
Cortaeus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhüchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Artenliste Nr. 4, Einzelbaum + Baumgruppe/Baumhecke/freiwachsende Hecke (Private Grünflächen)
Einzelbaum + Baumgruppe im Freiland:
Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18–20 cm

Baumhecke/freiwachsende Hecke:
Bäume mit Pflanzqualität Heister, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 200–250cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche

Sträucher mit Pflanzqualität zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100–150

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cortaeus laevigata	Zweigfelliger Weißdorn
Cortaeus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhüchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Artenliste Nr. 5, Geschnittene Hecke (Gemeinschaftsgrün/Private Grünflächen/Carport)

Laubholzarten:	
Carpinus betulus	Hainbuche
Cortaeus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

Artenliste Nr. 6, Kletterpflanzen (Gemeinschaftsgrün/Private Grünflächen/Carport)

Artistolochia macrophylla	Pfaffenwinde	vollsonnig–schattig
Clematis–Sorten	Walrebe	vollsonnig–schattig
Hedera helix	Efeu	halbschattig–schattig
Humulus lupulus	Hopfen	vollsonnig–halbschattig
Lonicera–Sorten	Hecken Kirsche	vollsonnig–schattig
Parthenocissus t. "Veitchii"	Wilder Wein	vollsonnig–halbschattig
Polygonum aubertii	Knäbterich	vollsonnig–halbschattig
Wisteria sinensis	Blauregen	vollsonnig–halbschattig

Artenliste Nr. 7, Stauden (Straßen)

Achemilia mollis	Frauenmantel
Geronium–Sorten	Storchschnabel
Lamiumstrum galaeobdolon	Goldnessel
Vinva major	Immergrün
Walsteinia geoides	Waldsteinie

III. Hinweise

Altablagerungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben– und Erschließungsplanes sind Altablagerungen festgestellt worden. Diese stellen kein deutlich erhöhtes Gefährdungspotential sowohl als Nutzungsstandort Wohnen als auch für sonstige Schutzgüter dar. Bei Bodenaushub ist dieser vor der Deponierung auf mögliche Schadstoffe zu untersuchen.

Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Brühl oder dem Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Endericherstraße 133, 53115 Bonn, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).