

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet - WA

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten baulicher Nutzung Nr. 1 bis Nr. 5 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudeoberkante der zulässigen Bebauung darf gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe (8,0 m über Bezugspunkt) nicht überschreiten. Die Bezugshöhe der Höhenfestsetzung ist mittig vor der östlichen Grundstücksgrenze durch lineare Interpolation der Kanaldeckelhöhen der Kanalschächte M13400 (NN Höhe 67,86) und M0700 (NN Höhe 68,49) zu ermitteln.

Als Gebäudeoberkante im Sinne dieses Bebauungsplanes gilt die Oberkante der umlaufenden Dachbegrenzung des Flachdaches (Attika).

Ausnahmen können für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Solaranlagen zugelassen werden, soweit diese mindestens um das Maß ihrer Höhe allseitig von den Außenkanten der Gebäude zurücktreten.

Überschreitung der Grundflächenzahl

Die im Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf durch Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die dargestellten Baugrenzen dürfen zugunsten notwendiger Treppenanlagen um bis zu 1,50 m überschritten werden.

4. Nebenanlagen, Stellplätze, Müllsammelplatz

(§12, § 14 Abs.1, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

Müllsammelplatz

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche „*Unter dem Dorf*“ ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche eine ausreichend große Sammelstelle zur Aufstellung der Abfallbehälter am Abholtag einzurichten. Die Größe der Sammelstelle richtet sich nach den gewählten Abfallbehältern (Abfalltonne oder Abfallcontainer), sie ist dauerhaft einzurichten und vorzuhalten.

B. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 86 BauO NRW)

1. Fassaden

Die Außenwandflächen von Hauptgebäuden sind nur in Sichtmauerwerk oder als Putzfassade zulässig. Eine Verblendung ist nur mit unglasierten, nicht glänzenden Klinkern zulässig.

Für untergeordnete Bauteile können ausnahmsweise andere Materialien zugelassen werden.

2. Dachgestaltung

Im Plangebiet sind auf den Hauptgebäuden nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 - 5° zulässig.

3. Grundstückseinfriedung

Einfriedungen entlang den Grundstücksgrenzen sind als dauerhaft begrünte Stabgitter-Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

C. HINWEISE

1. Kampfmittelfunde

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Planbereich liefern. Es existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben). Es wird eine Überprüfung des konkreten Verdachtes sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniiveau von 1945 abzuschleifen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion 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, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425 / 9039 - 0, Fax 02425 / 9039 - 199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen der Unteren Denkmalbehörde oder des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

3. Artenschutz

Die Inanspruchnahmen von Vegetationsflächen über das Plangebiet bzw. das vorgesehene Baufeld hinaus ist nach Möglichkeit zu vermeiden bzw. auf das unbedingt Notwendige zu beschränken.

Eine Rodung von Gehölzen ist ausschließlich außerhalb der Brutzeit gemäß § 39 Absatz 5 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) im Zeitraum Oktober bis einschließlich Februar zulässig. Weiteres wird in Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung geregelt.

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

4. 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 sollen nach Möglichkeit versickerungsfähige Materialien verwendet (z.B. Rasengittersteine, Ökopflaster) werden.

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.

5. Baugrund

Das Stadtgebiet Brühl befindet sich gemäß **Karte der Erdbebenzonen und geologischen Unterklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000**, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006) in der **Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T** (=Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R (Gebiete mit felsartigem Untergrund) und S (Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken)). Karte zu DIN 4149 (April 2005).

6. Vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Einbruch

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