

Textliche Festsetzungen, Hinweise

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 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 Wohneinheit ausgeschlossen.

Fahrradabstellanlagen sind 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, Carports und Garagen (§12 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für den ruhenden Verkehr zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudeoberkanten der eingeschossigen Bebauung dürfen gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO maximal 7,5 m über dem bezeichneten Bezugspunkt (BZP) liegen.

3. Ein- und Ausfahrtsbereich

Die Ein- und Ausfahrt zu den mit ‚A‘ gekennzeichneten Stellplätzen (St) und Carports (Car) ist für die künftigen Nutzer nur über den im Bebauungsplan festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereich an der Eckdorfer Straße zulässig.

4. Schutz und Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Alle an die Baustelle oder Zufahrten angrenzenden Bäume und Sträucher und andere Vegetationsbestände sind entsprechend der DIN18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ während der Bauzeit gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art wie Gehölzrodungen, Verdichtungen oder Überschüttungen zu schützen. Falls erforderlich, sind fachgerecht ausgeführte Maßnahmen zum Kronenrückschnitt einzelner Bäume zulässig.

B. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

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

1. Fassaden

Die Außenwandflächen von Hauptgebäuden sind nur in Putzfassade zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien zulässig. Bei Verblendung untergeordneter Bauteile mit Klinkern sind nur unglasierte, nicht glänzende Materialien zulässig.

2. Dachgestaltung

2.1 Dachform / Dachneigung

Auf Wohngebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28° - 35° zulässig.

Die Dachneigungen von den unmittelbar angrenzenden Nachbargebäuden sind zu übernehmen.

Auf untergeordneten baulichen Anlagen und Garagen sind nur Flachdächer zulässig.

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 entlang der seitlichen und rückwärtigen Grenzen privater Gärten sind nur als Hecken oder Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 2,0 m 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

Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

Sollten innerhalb des Plangebietes Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Eine Abstimmung bzgl. der Vorgehensweise mit dem Ordnungsamt der Stadt Brühl wird empfohlen.

3. Beseitigung von belasteten Baumaterialien

Die ordnungsgemäße Entsorgung von belasteten Baumaterialien (z.B. asbesthaltige Materialien) ist im Rahmen der Abbruchgenehmigung nachzuweisen und mit der Unteren

Abfallwirtschafts-, Wasser- und Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen.

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 sind versickerungsfähige Materialien zu verwenden (z.B. Rasengittersteine, Ökopflaster).

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

Zum Schutz von Nestern, Eiern und Jungtieren gebäudebrütender Vogelarten darf gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der Rückbau (Abriss) der Reithalle nur außerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten im Zeitraum März bis September durchgeführt werden.