

Textliche Festsetzungen und Hinweise **Auszug aus dem BP 06.16, "Alte Bonnstraße/Steingasse", 2. Änderung**

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet Die ausnahmsweise zulässigen Arten

§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe

§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

2. Überschreitung der Grundflächenzahl

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO)

Die im Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf durch Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Kellerräumen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

3. Überschreitung der Baugrenzen

Balkone dürfen die festgesetzten Baugrenzen um bis zu maximal 2,0 m überschreiten.

4. Ein- und Ausfahrtsbereich

Die Ein- und Ausfahrt zu den Tiefgaragen (TGa) ist für die künftigen Nutzer nur über den im Bebauungsplan festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereich an der Bavinganstraße zulässig.

5. Nebenanlagen

(gem. § 14 Abs.1 und 2 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten WA - Allgemeinen Wohngebietes sind Garten-gerätehäuser, Schuppen und dgl. von mehr als 7,5 m² je abgeschlossener Erdgeschosswohneinheit ausgeschlossen. Fahrradabstellanlagen sind von dieser Beschränkung ausgenommen.

Innerhalb des festgesetzten WA - Allgemeinen 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.

6. Höhe baulicher Anlagen / Oberkante der Tiefgaragen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen dürfen nicht überschritten werden. Für die geplante Wohnbebauung gilt der Bezugspunkt (BZP=77,57) in der Bavinganstraße.

Für die geplanten Tiefgaragen setzt der Bebauungsplan maximal zulässige Höhen über NN fest.

Die festgesetzten Höhen dürfen zugunsten von untergeordneten Bauteilen überschritten werden, soweit diese um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten des Geschosses auf dem sie errichtet werden zurück springen. Ein maximales Höhenmaß von 2,0 m darf nicht überschritten werden.

Für Treppenhäuser besteht die Pflicht des zurück springen von der Außenkante nicht.

8.1 Lärmschutzwände

Die Lärmschutzwände sind entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Lage und Höhe zu errichten.

Die Lärmschutzwände sind in akustisch dichter Ausführung herzustellen. Fugeneinlagen müssen dauerhaft dämmende Eigenschaften besitzen. Die Schalldämmung DLR der für den Bau der Lärmschutzwände eingesetzten Materialien muss einen Wert von mindestens $DLR = 20 \text{ dB}$ aufweisen (Hinweis: DLR bezeichnet die Differenz des Schallpegels der auftreffenden und der durch die Wand tretenden Energie).

8.2 Maßnahmen an den Gebäuden

Für die so ● ● ● im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiche wird festgesetzt, dass in den Außenwänden von Wohnungen und vergleichbaren Nutzungen mit Ausnahme des Erdgeschosses für die Lüftung notwendige öffnungsfähige Fenster von Aufenthaltsräumen ohne weitere Schutzvorkehrungen nicht zulässig sind.

Für die so ◇ ◇ ◇ im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiche wird festgesetzt, dass in den Außenwänden von Wohnungen und vergleichbaren Nutzungen mit Ausnahme des Erdgeschosses und des ersten Obergeschosses für die Lüftung notwendige öffnungsfähige Fenster von Aufenthaltsräumen ohne weitere Schutzvorkehrungen nicht zulässig sind.

In den gekennzeichneten Fassaden können zur Lüftung notwendige öffnungsfähige Fenster von Aufenthaltsräumen vorgesehen werden, wenn durch bauliche Schutzmaßnahmen vor diesen Fenstern verglaste schallgedämmte belüftete Loggien, vorgehängte Fassaden oder vergleichbare Schutzmaßnahmen vorgesehen werden, durch deren Konstruktion und Aufbau sichergestellt ist, dass ein bewertetes Bauschalldämm-Maß von $R'w = 20 \text{ dB}$ nicht unterschritten wird.

Die baulichen Schutzmaßnahmen dieser vorgelagerten Bereiche sind so zu dimensionieren, dass eine ausreichende Belüftung der Aufenthaltsräume gemäß DIN 1946-6 gewährleistet ist.

Alternativ können Lüftungssysteme vorgesehen werden, durch die ein Öffnen der Fenster zur Belüftung entbehrlich wird.

B. Gestaltung baulicher Anlagen

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

1. Dachgestaltung

Dächer von Wohngebäuden sind als Flachdach (FD) bzw. flach geneigtes Dach bis 5° Dachneigung zulässig.

2. Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen zwischen der straßenseitigen Gebäudefront und der Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig.

Einfriedungen an anderen Grundstücksgrenzen sind nur als Hecken oder Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

3. Gestaltung der Vorgärten

Die Grundstücksflächen zwischen den festgesetzten Baugrenzen und der öffentlichen Verkehrsfläche sind dauerhaft gärtnerisch zu gestalten. Eine vollflächige oder teilweise Versiegelung ist - mit Ausnahme der erforderlichen Hauszugänge, der Müllsammelplätze und der Garagenzufahrt - nicht zulässig.

8.1 Lärmschutzwände

Die Lärmschutzwände sind entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Lage und Höhe zu errichten.

Die Lärmschutzwände sind in akustisch dichter Ausführung herzustellen. Fugeneinlagen müssen dauerhaft dämmende Eigenschaften besitzen. Die Schalldämmung DLR der für den Bau der Lärmschutzwände eingesetzten Materialien muss einen Wert von mindestens $DLR = 20 \text{ dB}$ aufweisen (Hinweis: DLR bezeichnet die Differenz des Schallpegels der auftreffenden und der durch die Wand tretenden Energie).

8.2 Maßnahmen an den Gebäuden

Für die so ● ● ● im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiche wird festgesetzt, dass in den Außenwänden von Wohnungen und vergleichbaren Nutzungen mit Ausnahme des Erdgeschosses für die Lüftung notwendige öffnungsfähige Fenster von Aufenthaltsräumen ohne weitere Schutzvorkehrungen nicht zulässig sind.

Für die so ◇ ◇ ◇ im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiche wird festgesetzt, dass in den Außenwänden von Wohnungen und vergleichbaren Nutzungen mit Ausnahme des Erdgeschosses und des ersten Obergeschosses für die Lüftung notwendige öffnungsfähige Fenster von Aufenthaltsräumen ohne weitere Schutzvorkehrungen nicht zulässig sind.

In den gekennzeichneten Fassaden können zur Lüftung notwendige öffnungsfähige Fenster von Aufenthaltsräumen vorgesehen werden, wenn durch bauliche Schutzmaßnahmen vor diesen Fenstern verglaste schalldämmte belüftete Loggien, vorgehängte Fassaden oder vergleichbare Schutzmaßnahmen vorgesehen werden, durch deren Konstruktion und Aufbau sichergestellt ist, dass ein bewertetes Bauschalldämm-Maß von $R'w = 20 \text{ dB}$ nicht unterschritten wird.

Die baulichen Schutzmaßnahmen dieser vorgelagerten Bereiche sind so zu dimensionieren, dass eine ausreichende Belüftung der Aufenthaltsräume gemäß DIN 1946-6 gewährleistet ist.

Alternativ können Lüftungssysteme vorgesehen werden, durch die ein Öffnen der Fenster zur Belüftung entbehrlich wird.

B. Gestaltung baulicher Anlagen

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

1. Dachgestaltung

Dächer von Wohngebäuden sind als Flachdach (FD) bzw. flach geneigtes Dach bis 5° Dachneigung zulässig.

2. Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen zwischen der straßenseitigen Gebäudefront und der Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig.

Einfriedungen an anderen Grundstücksgrenzen sind nur als Hecken oder Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

3. Gestaltung der Vorgärten

Die Grundstücksflächen zwischen den festgesetzten Baugrenzen und der öffentlichen Verkehrsfläche sind dauerhaft gärtnerisch zu gestalten. Eine vollflächige oder teilweise Versiegelung ist - mit Ausnahme der erforderlichen Hauszugänge, der Müllsammelplätze und der Garagenzufahrt - nicht zulässig.

1. Archäologische Bodenfunde

Mit dem Auffinden einer Römischen Wasserleitung ist innerhalb des Plangebietes zu rechnen. Im Zuge von Erdarbeiten im Bereich des Bodendenkmals sind archäologische Überwachungen notwendig. Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutz -- Gesetz 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 Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege 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 Köln 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. Zwecks Abstimmung der Vorgehensweise wird um Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln gebeten.

3. Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau, sodass sumpfbedingte Bodenbewegungen auftreten können. Nach Beendigung der bergbaulichen Maßnahmen kann der Grundwasseranstieg erneut Bodenbewegungen zur Folge haben.

4. Schutz des Bodens

Der humose, belebte Oberboden ist von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung ohne Verdichtung zu lagern und als kulturfähiges Material gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) wieder aufzubringen.

Die Versiegelung durch den Bau von Gebäuden bzw. Erschließungswegen ist zu minimieren. Zufahrtswegen, Stellplätzen u.ä. sind nach Möglichkeit versickerungsfähig auszubauen.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass für einen Einbau von Recyclingbaustoffen (z.B. als Untergrund- oder Wegebefestigung) eine Genehmigung erforderlich und diese rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Bodenschutzbehörde zu beantragen ist.

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.