

Textliche Festsetzungen

- 1.1 Im Reinen Wohngebiet sind die gemäß § 3 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 In den mit "B" gekennzeichneten Gebieten sowie dem mit "C" gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3, 2-5. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 In dem mit "A" gekennzeichneten Gebiet sind die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe allgemein zulässig.
- 2.0 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile ist bis max. 1,50 m - parallel zur Baugrenze gemessen - zulässig.
- 3.1 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind von Garagen und Nebenanlagen freizuhalten und zu begrünen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Einfriedigungen, Terrassen und Pergolen sowie die Zufahrten zu den Garagen.
- 3.2 Die Grundstücksflächen, die an die Straße Auf dem Gallberg angrenzen sowie die Grundstücksflächen südlich der Straße Unter Birken sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den vorderen Baulinien und Baugrenzen von Garagen und Nebenanlagen freizuhalten und zu begrünen.

Auf Eckgrundstücken, die an zwei bzw. drei Seiten an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, ist die freizuhaltende Fläche im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet.

Von diesen Festsetzungen ausgenommen sind Einfriedigungen und die Zufahrten von Garagen.
- 3.3 Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger zu belastenden Flächen ist das Pflanzen von Bäumen nicht zulässig.

Nachrichtliche Übernahme

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW)

1.0 Gebäudehöhen

- 1.1 In den mit "C" und "D" gekennzeichneten Gebieten beträgt die zulässige Höhe der Gebäude - gemessen an den Giebelseiten - von der Oberkante des natürlichen Geländes bis Oberkante First maximal 8,00 m.

Eine Staffelung der Gebäudehöhe ist im Abstand von mindestens 5,00 m zur Giebelseite zulässig. Dieses Maß kann ausnahmsweise von 5,00 m auf 4,00 m reduziert werden. Die Ausnahme von der Festsetzung ist nur unter der Voraussetzung zulässig, daß die Gestaltung oder der Grundriß des Gebäudes eine andere Möglichkeit nicht zulassen.

- 1.2 In den mit "F" gekennzeichneten Gebieten beträgt die zulässige Höhe der Gebäude - gemessen an den Giebelseiten - maximal 8,00 m. Die festgesetzte Höhe bezieht sich auf die Höhenlagen der Planstraße B und die Oberkante First.
- 1.3 In den mit "G" gekennzeichneten Gebieten beträgt die zulässige Höhe der Gebäude - gemessen an der zur Planstraße ausgerichteten Giebelseite - maximal 8,00 m.

Im Abstand von mindestens 5,00 m zur straßenseitigen (Planstraßen B bzw. C) Giebelseite der Gebäude ist eine Gebäudehöhe von maximal 9,00 m zulässig.

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf die Höhenlage der unmittelbar an die Grundstücke angrenzenden Planstraße B bzw. C und die Oberkante First.

2.0 Gebäudefassaden

- 2.1 Die Gebäudefassaden sind in weißem, gelbem, ^{rotbraunem} oder hellockerfarbigem Putz oder Klinker - Farbtöne RAL 9001, 9002, 9016, 1000, 1001, 1002, 1003, 1012, 1019, 1020, 1024, ~~3004, 3005, 3009 bis 3016~~ - auszuführen.

Kombinationen mit Holz, Schiefer oder Schieferimitationen sind, soweit es sich um untergeordnete Teile der Fassaden handelt, zulässig.

3.0 Dächer

- 3.1 In den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 33° - 38° zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die Bedachungen von Garagen.
- 3.2 Für untergeordnete Gebäudeteile ist eine Schleppdachausbildung mit einer Dachneigung von 15° - 25° zulässig.
- 3.3 Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° - 20° zulässig.
- 3.4 Bedachungen von Nebenanlagen mit einer Grundfläche von mehr als 100 m^2 sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° - 15° oder als Flachdach auszubilden.

Flachdächer sind im Sinne dieser Satzung flachgeneigte Bedachungen mit einer Dachneigung von maximal 5° .
- 3.5 Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen sind für den Baubestand zulässig, soweit keine wesentlichen Umbauten der Dächer vorgesehen sind.
- 3.6 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

4.0 Dachgauben

- 4.1 Die Länge der Dachgauben an einer Dachseite darf maximal $\frac{2}{3}$ der Länge der Dachseite betragen.
- 4.2 Die Höhe der Dachgauben - gemessen von der äußeren Schnittlinie der Gaube mit der Dachfläche bis zur Oberkante der Gaube darf maximal 1,40 m betragen.

5.0 Einfriedigungen

- 5.1 Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,10 m zulässig. Soweit Einfriedigungen als Sichtschutz für Terrassen dienen, ist eine Höhe bis maximal 2,00 m zulässig.
- 5.2 Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger zu belastenden Flächen ist die Errichtung von Einfriedigungen ausschließlich aus Maschendraht mit einer Höhe von maximal 1,10 m zulässig.

Nachrichtliche Übernahme

1. Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche steht unter Landschaftsschutz gemäß Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Gebiet des Kreises vom 6.9.1971.
2. Für den Bereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Brühl - Baumsatzung - vom 27.6.1978 in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 13.12.1982.



Bäume, die nach Maßgabe der Baumsatzung unter Schutz gestellt sind.

Hinweis:

1. Im Bereich des Bebauungsplanes sind Baugrunduntersuchungen durchgeführt worden. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist zu überprüfen, ob weitere baugrundtechnische Untersuchungen gemäß DIN 1054 und § 27 BauO NW erforderlich sind.