

# Textliche Festsetzungen

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.0 Art der Baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

### 1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet

gemäß § 4 BauNVO

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Grundflächenzahl wird mit **0.4** festgesetzt. Die Anzahl der Geschosse wird bei WA<sub>1</sub> mit zwei Vollgeschossen, bei WA<sub>2</sub> mit drei Vollgeschosse und bei WA<sub>3</sub> mit vier Vollgeschossen festgesetzt.

### 3.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird im WA<sub>1</sub> auf maximal zwei Wohneinheiten begrenzt.

### 4.0 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen

Im WA<sub>3</sub>-Gebiet sind Tiefgaragen an den festgesetzten Stellen zulässig.

### 5.0 Grünflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Flurstücke Nr. 228 und Nr. 358 werden als Private Grünfläche festgesetzt.

### 6.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

### 6.1 Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die im Bebauungsplan zeichnerisch mit Signatur  festgesetzten Solitärbäume sind mit Spitzahornbäumen *Acer plantanoides`Olmstedt`* mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm zu bepflanzen. Sie sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

### 6.2 Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen

Auf der mit dieser Signatur gekennzeichneten Fläche ist das Anpflanzen von Bäumen ausgeschlossen. Natürlicher Baumwuchs ist regelmäßig zu entfernen.

### 7.0 Nachrichtlich übernommene Festsetzung zum Denkmalschutz

Entsprechend der Stellungnahme des Amtes für Bodendenkmalpflege vom 07.07.2010 sind diese Grundstücke von jeglicher Bebauung freizuhalten. Hierzu gehört auch das Anpflanzen von Bäumen, deren Wurzel langfristig zu einer Zerstörung der Geschichtsquelle führen. Es ist jede Nutzung, die mit einer Zerstörung des bedeutenden Bodendenkmals einhergeht, unter denkmalrechtlichen Aspekten, zu unterlassen. Die Erhaltung des Objektes als Quelle für zukünftige Forschung sollte angestrebt werden.

### 8.0 Dachbegrünungen

Die Dachflächen von Garagen im WA<sub>1</sub> sind fachgerecht mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu unterhalten.

### **9.0 Vorgärten**

Die Vorgartenbereiche im WA<sub>1</sub> sind zu mindestens 50% zu bepflanzen und zu unterhalten. Soweit in Vorgärten Standplätze für Abfallbehälter angelegt werden, sind diese in die gärtnerische Gestaltung sichtgeschützt einzubeziehen. Der Vorgartenbereich ist die Fläche, die zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und der ihr zugewandten Wohnhausabschlusswand liegt.

## **B. Gestaltung baulicher Anlagen**

### **1.0 Dachformen, Dachneigungen**

Bei Doppelhäusern sind die Traufhöhen, Dachneigungen, die Straßenflucht und das Fassadenmaterial von den unmittelbar angrenzenden Nachbargebäuden zu übernehmen. Auf untergeordnete bauliche Anlagen und Garagen ist diese Vorschrift nicht anzuwenden.

## **C. Hinweise**

### **1.0 Immissionen**

Für die auf das Plangebiet wirkenden Immissionen sind gemäß gutachterlicher Untersuchung keine besonderen Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.

### **2.0 Kampfmittelfunde**

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass das Plangebiet in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet liegt. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Sollten innerhalb des Plangebietes Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

### **3.0 Archäologische Bodenfunde**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, 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.

### **4.0 Artenschutz**

Die baubedingten Licht- und Lärmemissionen sind auf das Nötigste zu beschränken, damit ein Einsetzen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr.1 bis Nr. 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgeschlossen werden kann.

### **5.0 Baugrund**

Das gesamte Gebiet der Stadt Brühl befindet sich in Erdbebenzone 2. Die bautechnischen Anforderungen der DIN 4149 sind zu beachten.

### **6.0 Grundwasser**

Der Erft-Verband weist darauf hin, dass im Bereich des Plangebietes flurnahen Grundwasserstände auftreten können. Aufgrund der geologischen Verhältnisse und der Gelände-morphologie sollte eine Baugrunduntersuchung erfolgen.