

1 Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1), Ziff. 1, BBauG und §§ 3, 4, 6, BauNVO:

1 1 Im Reinen Wohngebiet gem. § 3 BauNVO sind Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1 2 Im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 (3), Nr. 4 - 6, BauNVO gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Im Mischgebiet gem. § 6 BauNVO sind Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1), Ziff. 2, BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO:

2.1 Auf den mit -a- gekennzeichneten Teilflächen des Plangebietes sind nur Gartenhofhäuser mit Grenzbebauung an mehreren Seiten zulässig. Sichtschutzmauern gegen Einblick in den Gartenhof sind an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken und zu den öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 2,00 m zwingend vorgeschrieben. (Sie dürfen jedoch ausschließlich im Material der Gebäudeaußenwände oder in Holz ausgeführt werden.) * = Festsetzung gemäß § 103 (1) BauONW

2.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 der BauNVO, auch wenn diese nach der Bauanzeigerverordnung vom 20.9.1978 und der Freistellungsverordnung vom 5.9.1978 genehmigungs- und anzeigefrei sind, ausgeschlossen, ausgenommen sind ausschließlich zum Haus gehörende Schwimmbäder und auf den mit NA gekennzeichneten Teilflächen 1-geschossige Gartenhäuschen und der nach Landesrecht im Bauwuch und den Abstandsflächen zulässigen Anlagen i.V. mit § 23 (5) BauNVO.

Garagen sind gem. § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Gemeinschaftsgaragen zulässig.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 (1), Ziff. 2, in Verbindung mit § (2) BBauG:

Die Oberkante der Erdgeschoßfußböden der zu errichtenden Gebäude darf nicht mehr als 0,70 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße liegen.

4. * Mindestbreite der Baugrundstücke gem. § 9 (1), Ziff. 3, BBauG:

Die Breite der giebelständigen Reihenhäuser innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Hausgruppen darf 7,20 m nicht überschreiten.

* = Nur Hinweis

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziff. 21, BBauG:

Die mit GFL und zugehöriger Signatur gekennzeichneten Flächen sind zugunsten der Anlieger, der Versorgungsträger und der Stadt Brühl als Entsorgungsträger mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

Text
BPL. 15^{III}

6. Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze gem. § 9 (1), Ziff. 22, BBauG:

Die Zugehörigkeit der Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze ist in den Bereichen der giebelständigen Reihenhäuser und der Gartenhofhäuser durch die jeweils angrenzende Baufläche definiert.

Die zum Geschoßwohnungsbau gehörenden Tiefgaragen befinden sich jeweils im Innenbereich der geplanten Anlage.

Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO sind die Flächenanteile der außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze gem. § 21 a (2) BauNVO hinzuzurechnen.

7. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1), Ziff. 25, BBauG:

Die festgesetzten Pflanzstreifen sind mit Einzelbäumen, widerstandsfähigen Blütenesseln und zumindest 50 % mit immergrünen Gehölzen und Bodendeckern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

8. Sicherung der Infrastruktur gem. § 9 a (1) BBauG:

Gemäß § 9a (1) BBauG ist zur Sicherung der Abwassersammlung im Plangebiet die Errichtung des geplanten Regenwasser-Rückhaltebeckens Brühl-Ost als Ergänzung zur Zentralkläranlage Brühl abwassertechnische Voraussetzung und Bedingung jeglicher Erschließung.

9. Immissionsschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG:

Aus Gründen des Immissionsschutzes sind im gesamten Plangebiet für Neubauten ausschließlich Heizungsanlagen zulässig, welche die Luft nicht erheblich verunreinigen.

() B) Festsetzungen gem. § 103 BauONW

1. Fassaden und Dachflächen:

Die Außenwandflächen der Gebäude sind in folgenden Materialien auszuführen:

- a) Freistehende Einfamilienhäuser:

Putz, Sichtbeton, Holz, Schiefer, Sichtmauerwerk aus roten oder rotbunten Ziegelsteinen oder Kalksandsteinen.

- b) Geschoßwohnungsbauten:

Putz, Sichtbeton, Schiefer, Sichtmauerwerk aus roten oder rotbunten Ziegelsteinen oder Kalksandsteinen.

- c) Giebelständige Reihenhäuser:

Sichtbeton, Schiefer, Holz, Sichtmauerwerk aus roten oder rotbunten Ziegelsteinen oder Kalksand-

d) Gartenhofhäuser:

Sichtbeton, Schiefer, Holz, Sichtmauerwerk aus roten oder rotbunten Ziegelsteinen oder Kalksandsteinen.

e) Garagen und Gemeinschaftsgaragen:

Die Außenwandflächen der Einzelgaragen sind jeweils im Material der zugehörigen Wohngebäude auszuführen. Die Außenwandflächen der Gemeinschaftsgaragen sind jeweils einheitlich in Sichtbeton, Schiefer und Sichtmauerwerk aus roten oder rotbunten Ziegelsteinen oder Kalksandsteinen auszuführen.

Für die Dachflächen sämtlicher Gebäude sind nur dunkelbraune bis anthrazitfarbene Materialien zulässig.

* = Ergänzung um A 2.1 letzter Satz (s.o.)

2. Dachform:

Die festgesetzten Firstrichtungen von Steildächern sind in allen Fällen zwingend, Für 1-geschossige, freistehende, einseitig angebaute und Kettenhäuser sind Drempe in Höhe von 0,60 bis 0,90 m zulässig. Sie müssen in Material und Farbe der Dachdeckung ausgeführt werden.

Es dürfen nur Baukörper mit gleicher Geschoßzahl, gleicher Dachneigung und gleicher Drempe-Höhe auf der Grundstücksgrenze aneinanderggebaut werden. Im Bereich des Geschoßwohnungsbaus ist eine Kombination aus überwiegend Flachdächern mit vereinzelt Steildächern zulässig. Für Garagen sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

3. Einfriedigungen:

Im Bereich der Vorgartenflächen sind Einfriedigungen zur seitlichen und vorderen Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig, jedoch ausschließlich in Holzlaten, Sichtmauerwerk und der gleichen Art wie die Außenwände des jeweiligen Wohngebäudes oder heimischen Heckenpflanzungen. Im Bereich der Hausgartenflächen sind Einfriedigungen zur seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig, jedoch ausschließlich in Holzlaten, Sichtmauerwerk und der gleichen Art wie die Außenwände des jeweiligen Wohngebäudes.

4. (Die als Vorgarten gekennzeichneten Teilflächen sind landschaftsgärtnerisch, bodendeckend, immergrün, anzulegen und dauernd zu unterhalten.) * = 1. Satz nur Hinweis
Die im Bereich der freistehenden Einfamilienhäuser innerhalb dieser Teilflächen liegenden und im Bebauungsplan nicht besonders gekennzeichneten Garagenzufahrten sind aus Rasengitter- bzw. Rasenverbundsteinen herzustellen.

5. Werbeanlagen und Automaten:

Großflächige Werbeanlagen und Automaten sind unzulässig.

6. Ordnungswidrig gem. § 101 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen dem Text zum Bebauungsplan anzeigepflichtige, genehmi-