

Textliche Festsetzungen, Hinweise

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 und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

3. Nebenanlagen und Garagen

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

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten WA - Allgemeinen Wohngebietes sind Gartengerätehäuser, Schuppen und dgl. von mehr als 25 qm 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.

4. Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudeoberkanten der zulässigen Bebauung dürfen gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe (12,5 m über Bezugspunkt) nicht überschreiten.

Ausgenommen von der Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen sind technische Anlagen wie z.B. Aufzugsschacht, Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln etc., soweit diese um das Maß ihrer Höhe allseitig von den Außenkanten der Gebäude zurücktreten.

5. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 1a BauGB)

5.1 Schutz und Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes

Die an den nördlichen Geltungsbereich unmittelbar angrenzende Sandbirke ist während der Bauphase vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Im Einzelnen sind die Vorschriften der DIN18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumassnahmen zu berücksichtigen. Falls erforderlich, sind fachgerecht ausgeführte Maßnahmen zum Kronenrückschnitt einzelner Bäume zulässig.

5.2 Begrünungs- und Kompensationsmaßnahmen

5.2.1 Anpflanzen von Bäumen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bereich der geplanten privaten Spielfläche für Kinder 2 Laubbäume (Feldahorn, Acer campestre - Hochstamm, 12/14 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Im Randbereich der Straße An der Ziegelei sind 6 Laubbäume (Hainbuche, Carpinus betulus - Hochstamm, 12/14 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.2.2 Verschiebung der Baumstandorte

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume dürfen von den festgesetzten Standorten (zum Schutz vor Leitungen o.ä.) um bis zu 2,0 m verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf sich dadurch jedoch nicht verringern.

5.2.3 Zuordnung der externen Ausgleichsmaßnahme

Dem Eingriff aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan, der ein rechnerisches Defizit von 10.135 Biotopwertpunkten nach Sporbeck/Ludwig aufweist, wird die Anlage eines naturnahen, strukturreichen Laubforstes auf einer ehemaligen Ackerfläche, die im Winter 2003/2004 innerhalb des städtischen Ökokontos "Aufforstung B 265": Gem. Kierberg, Flur 5 Flurstück 1295 mit Gem. Brühl, Flur 1, Flurstück 113 angelegt worden ist, zugeordnet.

B. Gestaltung baulicher Anlagen

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

1. Fassaden

Die Außenwandflächen von Hauptgebäuden sind nur in Sichtmauerwerk oder Putzfassade zulässig. Eine Verblendung ist nur mit unglasierten, nicht glänzenden Klinkern zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien zulässig.

2. Dachgestaltung

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

2. Zulässig sind alle Arten der Dacheindeckung. Für Teile des Daches ist eine Eindeckung aus Glas zulässig. Ebenso sind Gründächer (bepflanzte Dächer) insgesamt zulässig.

3. Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen zwischen der straßenseitigen Gebäudefront und der Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als Hecken, Zäune und Mauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig.

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

4. 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.

C. HINWEISE

1. 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.

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. Altablagerung

Aus wasser- und abfallwirtschaftlicher sowie bodenschutzrechtlicher Hinsicht hat im Umgang mit der Altablagerung eine detaillierte Planung durch einen Gutachter zu erfolgen. Hierzu ist ein Bericht zu erstellen und der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises zur Zustimmung vorzulegen.

4. Vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Einbruch

Die Kreispolizeibehörde weist auf das Beratungsangebot zu kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Bauobjekten mit einbruchhemmenden Sicherungseinrichtungen hin.

5. Erdbebenzone

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