

## **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die EFH (Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss) sowie die FH (Firsthöhen) der zulässigen Bebauung dürfen gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO die in der Planzeichnung festgesetzten NHN-Höhen nicht überschreiten.

Die Höhe der Garagen-Fußboden-Oberkante darf die maximal zulässige EFH des angrenzenden Wohnhauses nicht überschreiten.

### **2. Mindestgröße der Baugrundstücke**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Baugrundstücke für die Einzelhäuser und Doppelhaushälften sind nur in einer Mindestgröße von 300 m<sup>2</sup> zulässig.

### **3. Ein- und Ausfahrtsverbot**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB)

Im Bereich der mit der Signatur  gekennzeichneten Baugrundstücke sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.

### **4. Nebenanlagen sowie Garagen und Carports**

(§ 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 und § 12 BauNVO)

#### Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten WR - Reinen Wohngebietes sind Gartengerätehäuser, Schuppen und dgl. mit einer Grundfläche von mehr als 25 m<sup>2</sup> je Grundstück ausgeschlossen.

Innerhalb des festgesetzten WR - Reinen 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.

#### Garagen und überdeckte Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Garagen und überdeckte Stellplätze sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen für Garagen und überdeckte Stellplätze zulässig.

Innerhalb der Vorgärten sind Stellplätze unzulässig.

### **5. Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) je Hauseinheit (HE) HE=Doppelhaushälfte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird für die festgesetzten WR - Reinen Wohngebiete je Einzelhaus auf max. 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte auf 1 Wohneinheit beschränkt, wobei für jedes Einzelhaus und für jede Doppelhaushälfte die Wohnfläche der Einliegerwohnung auf maximal 1 Drittel der Wohnfläche der Hauptwohnung beschränkt wird.

### **6. Regelung des Wasserabflusses**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der geplanten Wohnhäuser und von den Garagen und den Zufahrten zu den Garagen ist in den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten.

## **7. Erhaltung und Anpflanzung von Hecken sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

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

### **7.1 Erhaltung der Buchenhecke**

Innerhalb der mit Signatur  festgesetzten Flächen ist die vorhandene Buchenhecke mit einer Mindesthöhe von 1,0 m zu erhalten. Die vorhandene Hecke darf für die fußläufige Erschließung der südlich der Hecke zulässigen Doppelhäuser je Doppelhaushälfte in einer Breite von maximal 1,5 m entfernt werden.

### **7.2 Ergänzung der Buchenhecke**

Innerhalb der mit Signatur  festgesetzten Flächen ist die vorhandene Buchenhecke durch eine einreihige Schnitthecke aus Hainbuche (*Carpinus betulus*, 60-100 cm, 3 Pflanzen je lfd. Meter) zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten.

### **7.3 Begrünung der Garagendächer**

Dachflächen von Garagen und Carports mit geschlossenen Dachflächen sind fachgerecht mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu unterhalten.

### **7.4 Vorgärten**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Vorgartenbereiche sind zu bepflanzen. Ausgenommen hiervon sind die erforderlichen Zuwegungen zum Haus und die Abstellplätze für Mülltonnen. KFZ-Stellplätze sind innerhalb der Vorgartenbereiche unzulässig.

Soweit in Vorgärten Standplätze für Abfallbehälter angelegt werden, sind diese dreiseitig mit lebenden Hecken einzugrünen oder in Holzboxen unterzubringen, so dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.

## **B. Gestaltung baulicher Anlagen**

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

### **1. Doppelhaushälften**

Doppelhaushälften sind jeweils in gleicher Ausführung zu gestalten, d.h. die Fassadenfarben und -materialien, die Dachform, Dachneigung und -eindeckung, sowie die First- und Traufhöhe sind aufeinander abzustimmen und ggfls. zu übernehmen.

### **2. Fassaden**

Für die Fassaden sind folgende Materialien unzulässig:

Naturstein- und Klinkerimitationen, Kunststoffmaterialien sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Metallmaterialien. Für untergeordnete Bauteile können bis zu maximal 10% der jeweiligen Fassadenseite Ausnahmen zugelassen werden.

### **3. Dachgestaltung**

#### **3.1 Dachform / Dachneigung**

Für die geplanten Einzel- und Doppelhäuser sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 30° - 45° zulässig. Die Dachneigungen von den unmittelbar angrenzenden Nachbargebäuden sind zu übernehmen.

### 3.2 Dacheindeckung - Material

Zulässig sind alle Arten der Dacheindeckung. Ebenso sind Gründächer (bepflanzte Dächer) insgesamt zulässig. Für harte Bedachungen sind nur unglasierte, nicht glänzende Materialien zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien zulässig.

### 3.3 Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dachaufbauten sind in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der jeweiligen Trauflänge je Doppelhaushälfte zulässig. Sie müssen untereinander und von den jeweiligen Giebeln bzw. Gebäudetrennwänden mind. 1,0 m entfernt sein.

### 3.4 Hauptfirstrichtungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind verbindlich. Ausnahmen für untergeordnete Gebäudeteile sind zulässig.

### 3.5 Trauf- und Ortgangüberstände

Der Dachüberstand im Bereich der Traufen darf bei den Neubauten bis zu maximal 0,30 m und bei den Ortgängen bis max. 0,70 m betragen.

## 4. Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen zwischen der straßenseitigen Gebäudefront und der Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgärten) sowie zwischen privaten Vorgärten sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

Sonstige Einfriedungen sind nur als Hecken oder offene Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Sichtschutzmauern oder blickdichte Zäune an Terrassen sind in einer Länge von bis zu 3,0 m Länge, gemessen ab Hauswand, zulässig, nicht jedoch in den als Vorgärten festgesetzten Flächen.

## **C. HINWEISE**

### 1. Archäologische Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02232 / 79-0 oder 79-5370) oder das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-0 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### 2. 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. Schutz des Bodens / Entsorgung des Bodenmaterials

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

Zur Minimierung der Versiegelung beim Bau von Erschließungswegen sind versickerungsfähige Materialien zu verwenden (z.B. Rasengittersteine, Ökopflaster).

Falls bei den Aushubarbeiten belastete Bodenmassen festgestellt werden, so ist das Amt für Wasser-, Abfallwirtschaft und Bodenschutz des Rhein-Erft-Kreises umgehend zu benachrichtigen, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

### 4. Schutz des vorhandenen Gehölzbestandes

Die innerhalb des Plangebietes bestehenden Baumbestände sind einschließlich des Kronenumfangs entsprechend der DIN18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ während der Bauzeit mit einem Bauzaun gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art wie Gehölzrodungen, Verdichtungen oder Überschüttungen zu schützen.

Soweit erforderlich sind Schutzzäune, Wurzelschutzmaßnahmen, Stammschutz und Bodenverdichtungsschutz anzuwenden.

### 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 mit der Untergrundklasse T. Die bautechnischen Anforderungen der DIN 4149 sind zu beachten.

### 7. Artenschutz

Erforderliche Holzfällungen sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln, d.h. nicht im Zeitraum März bis September durchzuführen.

Sollte eine Flächeninanspruchnahme in Gehölzbeständen innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten stattfinden, sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen oder es ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, sind zum Schutz von Fledermäusen folgende Maßnahmen zu beachten:

- Die Fällung von Bäumen mit Höhlen und Spalten hat in der Zeit von Oktober bis zum Wintereinbruch zu erfolgen.
- Abrissarbeiten sind ausschließlich zwischen dem 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Ein Rückbau außerhalb dieser Frist ist nur zulässig, wenn durch Vorabkontrolle sichergestellt werden kann, dass keine Sommerquartiere bzw. Wochenstuben von Fledermäusen vorhanden sind.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass für die im Untersuchungsgebiet potentiell vorkommenden Vogelarten und Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie (Fledermausarten) artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht eintreten, wenn geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (insbesondere Maßnahmen zur Vermeidung eingriffsbedingter Tötungen) durchgeführt werden.

Unter diesen Voraussetzungen ist das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.