

Textliche Festsetzungen BP 33 II B

1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-6 und Abs. 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß in den gekennzeichneten Teilen des Allgemeinen Wohngebietes Wohngebiete nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen.

2. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig.

3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1, Ziffer 25 a BauGB

Bei den im Bebauungsplan festgesetzten Bäumen muß es sich um standortgerechte Laubbäume handeln.

Die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten öffentlichen Grünflächen, müssen mit standortgerechten Gewächsen bepflanzt werden, soweit diese Flächen nicht aufgrund einer natürlichen Sukzession bewachsen sind.

4. Nutzung als Bolzplatz/Festplatz gemäß § 9 Abs. 1, Ziffer 15 BauGB

In dem im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz festgesetzten Bereich ist ebenfalls eine Nutzung als Festplatz zulässig.

5. Immissionsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist zum Schutz der westlich dieses Bereiches gelegenen Wohnbebauung ein Lärmschutzwall zu errichten.

Der Lärmschutzwall besteht aus einem 2 m hohen Erdwall, mit einer Breite von 6 m am Fußpunkt. Auf diesem Erdwall ist ferner eine mindestens 1,50 m hohe Lärmschutzwand zu errichten und intensiv zu begrünen.

6. Gebäudehöhen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BauGB

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) des Gebäudes darf maximal 60 cm über dem mittleren Straßenniveau vor dem jeweiligen Grundstück liegen.

7. Wintergärten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO

Auf den eingeschossig überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Wintergärten oder Terrassenüberdachungen zulässig.

Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB

Das Plangebiet liegt in einer Zone für geplante archäologische Untersuchungen. Gemäß Denkmalschutzgesetz NRW sind bei Bodenbewegungen im Bereich des Bebauungsplanes 33 II/B wissenschaftliche Untersuchungen durch das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege bauvorgreifend geplant.

Das Plangebiet liegt in der vorgesehenen Wasserschutzzone III B für das Wasserwerk Brühl-Berzdorf.