

Textliche Festsetzungen und Hinweise

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mindestgröße der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Je Doppelhaushälfte wird eine Mindestgrundstücksgröße von 300 m² festgesetzt.

2. 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. von mehr als 7,5 m² je Doppelhaushälfte 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.

3. Höhe baulicher Anlagen

Die Traufhöhen (TH) der zulässigen Bebauung dürfen gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 Bau-NVO die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen nicht überschreiten.

4. Erhaltung von Bäumen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

4.1 Begrünung der Garagendächer

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

4.2 Zu erhaltende Bäume

Die zeichnerisch festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang mindestens gleichwertig zu ersetzen. Während der Bauphase sind die Bäume einschl. ihrer Kronenbereiche zu schützen.

4.3 Anpflanzen von Straßenbäumen

Südlich der Klosterstraße sind 6 Schmalblatt-Eschen (*Fraxinus angustifolia* Raywood) als Hochstamm, 25/30 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 25 m² anzulegen und mit nachfolgend aufgeführten Sträuchern und Bodendeckern (6 Stück pro m²) zu bepflanzen.

Hypericum calycinum	- Immergrünes Johanniskraut	20/30 cm
Spirea bumalda Darts Red	- Rote Sommer Spiere	30/40 cm
Cornus stolonifera Kelsey	- Zwerg-Hartriegel	30/40 cm

4.4 Vorgärten

Die Vorgartenbereiche sind zu mindestens 30% zu bepflanzen und zu unterhalten. Soweit in Vorgärten Standplätze für Abfallbehälter angelegt werden, sind diese in die gärtnerische Gestaltung sichtgeschützt einzubeziehen.

B. Gestaltung baulicher Anlagen

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

1. Fassaden

Für die Fassaden sind folgende Materialien unzulässig:

Naturstein- und Klinkerimitationen, Kunststoffmaterialien sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Metallmaterialien. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien zulässig.

2. Dachgestaltung

2.1 Dachform / Dachneigung

Für die geplanten Doppelhäuser sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28° - 38° zulässig. Die Dachneigungen von den unmittelbar angrenzenden Nachbargebäuden sind zu übernehmen.

Garagen und andere untergeordnete Baukörper sind mit Flachdächern zu versehen.

2.2 Dacheindeckung - Material

Zulässig sind alle Arten der Dacheindeckung. Für untergeordnete Teile des Daches ist eine Eindeckung aus Glas zulässig. 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.

2.3 Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dachaufbauten sind in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der jeweiligen Trauflänge je Doppelhaushälfte zulässig. Die jeweilige Einzelgaube / der Dachaufbau darf nicht breiter als 2,75 m sein. Sie müssen untereinander und von den jeweiligen Giebeln bzw. Gebäudetrennwänden mind. 1,25 m entfernt sein und sind in den Achsen der darunter liegenden Geschossfenster bzw. -Türen anzuordnen.

Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

3. 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 und Zaunanlagen (nicht blickdicht und nicht geschlossen) bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

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 der Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen sind. 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 Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf gebeten.

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).

Der Rhein-Erft-Kreis weist darauf hin, dass die Entsorgung von Bodenmaterial im Rahmen der Baumaßnahmen (Abbruch und Neubau) mit der Unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen ist.

4. Schutz des vorhandenen Gehölzbestandes

Alle als zu erhaltend festgesetzten 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. Grundwasser und Boden

Der geologische Dienst NRW und die Bezirksregierung Arnsberg machen darauf aufmerksam, dass der Bereich des Plangebietes von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen ist. Dadurch sind ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung (ggf. sind besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich baulicher Anlagen erforderlich) finden.

6. Vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Einbruch

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

7. 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.

8. 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 älterer, höhlenreicher Laubbäume hat in der Zeit von Oktober bis zum Wintereinbruch zu erfolgen, ggf. mit vorheriger Untersuchung mittels Baumhöhlenkamera.
- 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 Fledermäuse vorhanden sind.