

Bebauungsplan 10.07 "Nördlich Winterburg"

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (max. H) der zulässigen Bebauung dürfen gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen nicht überschreiten.

2. Überschreitung der Grundflächenzahl

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4, Satz 2 und 3 BauNVO)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf durch Grundflächen von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen, überdachten Fahrradstellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

3. Überschreitung der Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Vordächer, Balkone, Wintergärten, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Terrassen und überdachte Terrassen, bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschritten werden.

4. Nebenanlagen sowie Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze

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

4.1 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO

Innerhalb des festgesetzten WR - Reinen Wohngebietes sind Gartengerätehäuser, Schuppen und dgl. mit einer Grundfläche von mehr als 16 m² ausgeschlossen.

4.2 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO

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.

4.3 Stellplätze und überdeckte Stellplätze (§ 12 BauNVO)

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

5. Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) je Hauseinheit (HE)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wird auf 6 Wohneinheiten (WE) beschränkt.

B. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

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

1. Fassaden

Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien zulässig:

- Putz,
- unglasierte Ziegel,
- Klinkerriemchen und Sparklinker,
- Kalksandstein.

Für untergeordnete Bauteile können bis zu maximal 10% der jeweiligen Fassadenseite Ausnahmen zugelassen werden.

Bebauungsplan 10.07 "Nördlich Winterburg"

2. Dachgestaltung

2.1 Dachform / Dachneigung

Als Dachformen sind Flach- und Pultdächer mit folgenden Neigungen zulässig:

Flachdach 0° - 5°

Pultdach 15° - 30°

2.2 Dacheindeckung - Material

Flachdach: keine Vorgaben

Pultdach: Metalleindeckung

Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien zulässig.

3. Grundstückseinfriedungen

3.1 Einfriedungen zwischen der straßenseitigen Gebäudefront und der Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als Zaunanlage und/oder Hecke bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

3.2 Einfriedungen zwischen privaten Gärten innerhalb des Plangebietes sind nur als Zaunanlage und/oder Hecke bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

3.3 Abweichend von 3.2 ist als Abtrennung zwischen zwei aneinander liegenden privaten Terrassen auch ein geschlossenes Element bis zu einer Höhe von max. 2,0 m und einer Tiefe von der Gebäudeabschlusswand bis zu max. 2,0 m zulässig.

3.4 Sonstige Einfriedungen sind nur als Hecke mit innenliegendem Zaun bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone IIIB des Wasserwerks Hürth-Efferen.

D. HINWEISE

1. Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf hat der Stadt Brühl mitgeteilt, dass Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich liefern. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.

Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder die Ordnungsbehörde zu verständigen.

Sollten innerhalb des Plangebietes Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

2. Wasserwirtschaft

Für die Verwendung von aufbereiteten Altbaustoffen (RCL), Müllverbrennungsrückständen oder Mineralstoffen aus industrieller Produktion zur Untergrundbefestigung etc. ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die beim Rhein-Erft-Kreis zu beantragen ist.

3. Abfallwirtschaft

Im Rahmen der Abbruchgenehmigung ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises zu beteiligen.

4. Vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Einbruch

Es wird auf das Beratungsangebot der Kreispolizeibehörde zu kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Bauobjekten mit einbruchhemmenden Sicherungseinrichtungen hingewiesen.

Bebauungsplan 10.07

"Nördlich Winterburg"

5. 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.

Die DIN-Vorschrift wird im Planungsamt der Stadt Brühl vorgehalten und kann während der Sprechzeiten eingesehen werden.

6. Artenschutz

Zur Minderung artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen sind zeitliche Begrenzungen der Inanspruchnahmen von Gehölzen zu beachten.

Das Entfernen von Gehölzen ist außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten (Zeitraum für Revierbesetzung, Balz und Brut bis zum Ausfliegen der Jungtiere, 1. März bis 30. September) durchzuführen.

E. GUTACHTEN

Folgende Gutachten sind Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens und sind beim Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Brühl einsehbar:

Artenschutzprüfung, Kölner Büro für Faunistik, Köln, Oktober 2014.