

Textliche Festsetzungen, Hinweise

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA

Die ausnahmsweise zulässigen Arten § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltungen § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Überschreitung der Grundflächenzahl (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4, Nr. 3 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 50 vom Hundert überschritten werden.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 14 Abs.1 i.V.m. § 23 Abs. 5 und § 12 BauNVO)

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten WA - Allgemeinen Wohngebietes westlich und östlich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straße Zum Sommersberg sind Gartengerätehäuser, untergeordnete Schuppen und dgl. nach § 14 Abs. 1 BauNVO für die Teilfläche bis zu einer Gesamtgröße von max. 25,0 m² zulässig. Fahrradstellanlagen sind von dieser Beschränkung ausgenommen.

Innerhalb der festgesetzten WA - Allgemeinen Wohngebiete sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, ausnahmsweise zulässig.

Stellplätze, Carports und Garagen (§12 BauNVO) Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für den ruhenden Verkehr 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. Aufzugschacht, Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln etc., soweit diese um das Maß ihrer Höhe allein von den Außenkanten der Gebäude zurücktreten.

5. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b sowie Abs. 1a BauGB)

5.1 Schutz und Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes

Die im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzten Bäume sind zu erhalten und während der Bauphase vor Beeinträchtigungen zu schützen. Zum Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen sind die Vorschriften der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Falls erforderlich, sind fachgerecht ausgeführte Maßnahmen zum Kronenschnitt einzelner Bäume zulässig.

5.2 Anpflanzen von Bäumen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der WA - Allgemeinen Wohngebiete sind insgesamt 11 standortgerechte heimische Laubbäume gemäß nachfolgender Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- Artenliste - Laubbäume (Hochstamm 10/14 cm) z.B. Acer platanoides, Carpinus betulus, Fagus sylvatica, Spitzahorn, Hartriebche, Buche

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereich III Die so gekennzeichneten Fassaden liegen innerhalb des Lärmpegelbereichs III gemäß DIN 4109. Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind mit einem resultierenden Schalldämmmaß von R w, res > 35 dB(A) herzustellen.

Lärmpegelbereich IV Die so gekennzeichneten Fassaden liegen innerhalb des Lärmpegelbereichs IV gemäß DIN 4109. Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind mit einem resultierenden Schalldämmmaß von R w, res > 40 dB(A) herzustellen.

Die Belüftung von Schlafräumen Für die Belüftung von Schlafräumen sind innerhalb des gesamten Plangebietes Fenster-systeme mit integrierten schallgedämmten Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen.

Ausnahmen Ausnahmen von den Festsetzungen gem. Ziffer 6 sind zulässig, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

B. Gestaltung baulicher Anlagen

1. Fassaden Die Außenwände von Hauptgebäuden sind nur in Sichtmauerwerk oder Putzfassade zulässig. Eine Verkleidung ist nur mit unglasierten, nicht glänzenden Klinkern zulässig.

2. Dachform / Dachneigung und Materialien Dächer von Wohngebäuden sind als Flachdach (FD) bzw. flach geneigtes Dach bis 5° Dachneigung zulässig. Zulässig sind alle Arten der Dachbedeckung. Für Teile des Daches ist eine Eindeckung aus Glas zulässig. Ebenso sind Gründächer (bepflanzte Dächer) insgesamt zulässig.

3. Grundstückseinfriedigungen Einfriedigungen 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. Andere Einfriedigungen 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 grünbereich zu gestalten. Eine vollständige oder teilweise Versteigerung ist mit Ausnahme der erforderlichen Hauszugänge, der Müllarmenplätze und der Garagenzufahrt nicht zulässig.

C. HINWEISE

1. Schutz des Bodens Der humose oberste 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 (Bodenterrassen für vegetations-technische Zwecke).

Falls bei den Aushubarbeiten belastete Bodenmassen festgestellt werden, so ist das Amt für Wasser-, Abfallwirtschaft und Bodenschutz umgehend zu benachrichtigen, um das weitere Vorgehen abzustimmen. Der Rhein-Erft-Kreis weist darauf hin, dass für einen vorgeesehenen Einbau von Recyclingstoffen eine Genehmigung erforderlich und diese rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Bodenschutzbehörde zu beantragen ist.

2. Vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Einbruch Die Krisenstabbehörde weist auf das Besatzungsgebiet zu kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Bauobjekten mit einbruchhemmenden Sicherungseinrichtungen hin.

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

4. Artenschutz Eifernde Hitzfüllungen und das Abtragen des Oberbodens sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln, d.h. nicht im Zeitraum März bis September durchzuführen. Die baubedingten Flächenanspruchnahme ist so zu begrenzen, dass ein zusätzlicher Flächenverbrauch, der über das eigentliche Plangebiet bzw. die vorgesehenen Baukörper hinausgeht, vermieden wird.

5. Deutsche Bahn AG Die DB Services Immobilien GmbH teilt folgendes mit: - Anträge gegen die Deutsche Bahn AG aus dem Bereich der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter sind ausgeschlossen.

6. Kampfmitteleinsatz Der Kampfmitteleinsatzdienst der Bezirksregierung Düsseldorf hat mitgeteilt, dass die Auswertung für den Planbereich möglich war und ein diffuser Kampfmitteleinsatz vorliegt. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbaubaren Fläche empfohlen.

Bebauungsplan 11.03

"Süd-West-Ecke Zum Sommersberg / Kierberger Straße"



- Änderungen / Streichungen nach der öffentl. Auslegung 1 Verschenk der Lärmschutzwand an die westliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 4341, Anpassung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 2 Streichung der Festsetzung zur Erhaltung von 4 Birken

LA CITTÀ STADTPLANUNG BRÜHL, ARCHITECT UND STADTPLANER HENRICH SCHNEIDER BROCHTRASSE 10 41416 GLEIBENROICH TEL. 02261 999111 FAX 02261 999112 SCHNEIDER@LA-CITTA.DE 13.01.2012

Erläuterungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 der BauNVO)

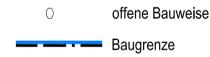


1= überbaubare Flächen 2= nicht überbaubare Flächen

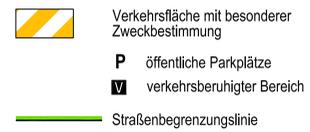
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 der BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

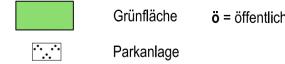
Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 der BauNVO)



Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

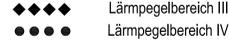
Erhaltung: Bäume

Anpflanzung: Bäume

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

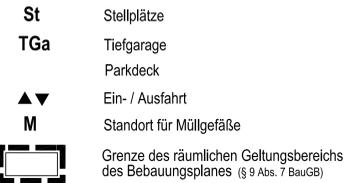
Lärmschutzwand

Kennzeichnung von Lärmpegelbereichen (siehe textliche Festsetzungen Ziffer 6)

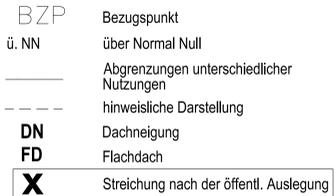


Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 der BauNVO)



Sonstige Planzeichen



Plangrundlagen section containing tables for 'Planunterlagen' (listing building types and materials) and 'Grenzangaben' (listing boundary types).

Kartengrundlage section with a map and 'Aufstellung' section with a table of planning and development details.

Träger öffentlicher Belange section with a signature and 'Öffentliche Auslegung' section with a table of public consultation details.

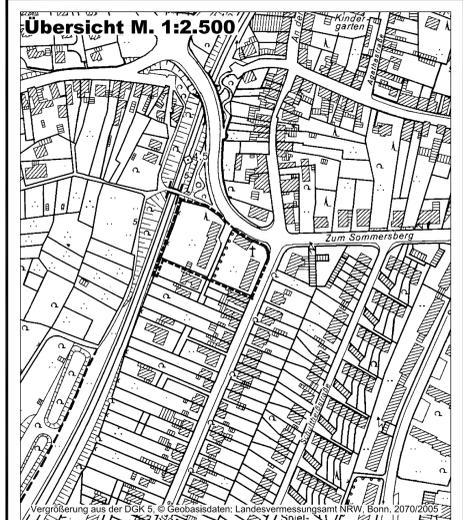
Erneute Auslegung section with a signature and 'Satzungsbeschluss' section with a table of council decision details.

Rechtsgrundlagen section with a table of legal references including BauGB, PlanV, and other regulations.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung section with a signature and 'Änderungen / Ergänzungen' section with a table of changes.

Änderungen / Ergänzungen section with a signature and 'Bekanntmachung' section with a table of announcement details.

Bekanntmachung section with a signature and 'Ausfertigung' section with a table of final plan details.



Bebauungsplan 11.03 "Süd-West-Ecke Zum Sommersberg / Kierberger Straße" - Ausfertigung section with a table of final plan details.