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 jede Teilfläche bis zu einer Gesamtgröße von max. 25,0 m² zulässig. Fahrradabstellanlagen 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. Aufzugsschacht, Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln etc., soweit diese um das Maß ihrer Höhe allseitig 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 Pflanzenbeständen sind die Vorschriften der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen.
Falls erforderlich, sind fachgerecht ausgeführte Maßnahmen zum Kronenrückschnitt einzelner Bäume zulässig.

5.2 Anpflanzen von Bäumen

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

Artenliste - Laubbäume (Hochstamm 10/14 cm) z.B.	
Acer platanoides	- Spitzahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- 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 Schall-Dämmaß von R´w, res > 35 dB(A) herzustellen.
Falls nicht massiv ausgeführt, ist für Dächer ausgebauter Dachgeschosse ein bewertetes Schall-Dämmaß von R´w ≥ 40 dB erforderlich.

Lärmpegelbereich IV
Die so gekennzeichneten Fassaden liegen innerhalb des Lärmpegelbereichs IV gemäß DIN 4109. Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind mit einem resultierenden Schall-Dämmaß von R´w, res > 40 dB(A) herzustellen.
Falls nicht massiv ausgeführt, ist für Dächer ausgebauter Dachgeschosse ein bewertetes Schall-Dämmaß von R´w ≥ 45 dB erforderlich.

Die Belüftung von Schlafräumen
Für die Belüftung von Schlafräumen sind innerhalb des gesamten Plangebietes Fenster-systeme mit integrierten schallgedämpften 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 Außenwandflächen von Hauptgebäuden sind nur in Sichtmauerwerk oder Putzfassade zulässig. Eine Verblendung ist nur mit unglasierten, nicht glänzenden Klinkern zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien 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 Dacheindeckung. Für Teile des Daches ist eine Eindeckung aus Glas zulässig. Ebenso sind Gründächer (bepflanzte Dächer) insgesamt zulässig.

3. Grundstückseinfriedungen
Einfriedungen 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 Einfriedungen 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 gärtnerisch zu gestalten. Eine vollflächige oder teilweise Versiegelung
ist - mit Ausnahme der erforderlichen Hauszugänge, der Müllsammelplätze und der Garagenzufahrt -
nicht zulässig.

C. HINWEISE

1. Schutz des Bodens
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 umgehend zu benachrichtigen, um das weitere Vorgehen abzustimmen.
Der Rhein-Erft-Kreis weist darauf hin, dass für einen vorgesehenen 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 Kreispolizeibehörde weist auf das Beratungsangebot 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
Erforderliche Holzfällungen und das Abtragen des Oberbodens sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln, d.h. nicht im Zeitraum März bis September durchzuführen.
Die baubedingten Flächeninanspruchnahme ist so zu begrenzen, dass ein zusätzlicher Flächenver- brauch, der über das eigentliche Plangebiet bzw. die vorgesehenen Baufelder hinausgeht, vermieden wird.
Die baubedingten Licht- und Lärmemissionen sind auf das Notwendigste zu beschränken.
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Fledermäusen wird empfohlen, die Gebäude vor dem Abriss noch einmal durch einen Spezialisten begehen zu lassen. Der Abriss der Gebäude sollte zudem nur in den Wintermonaten (vor Juni oder nach August) erfolgen.

5. Deutsche Bahn AG
Die DB Services Immobilien GmbH teilt folgendes mit:
- Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter sind ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG), die durch den Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen (Schallschutz) sind von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten vorzusehen bzw. vorzunehmen.
- Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.
- Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin im öffentlichen Interesse zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.
- Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.
- Der Einflussbereich von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) darf nicht ohne Vorlage eines geprüften statischen Nachweises abge- oder untergraben werden, auch nicht in geradliniger Fortsetzung der gedachten Linie unterhalb der jeweiligen Geländeoberfläche. Der Stützbereich verläuft im allgemeinen 1 : 1,5 geneigt; er beginnt am Schotterfußpunkt (im ungünstigsten Fall 3,40 m von der Gleisachse). Der Schotterfußpunkt ist gemäß Ril 800.0130 - Anhang 2, in Abhängigkeit der Örtlichkeit, durch den Fachdienst zu ermitteln.
  Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass Setzungen, auch im Millimeterbereich, im Bereich der Gleisanlagen unzulässig sind und einer eventuellen Verankerung im Gleisbereich oder im Einflussbereich von Eisenbahnverkehrslasten grundsätzlich nicht zugestimmt wird.

- Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.
- Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen, insbesondere während Bauarbeiten, in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Deutschen Bahn (3,30 m lichter Raum von Gleisachse) ist auf Dauer sicher auszuschließen. Sollte das Freihalten des geforderten Raumes nicht gewährleistet werden können, so ist für den Zeitraum der Bauarbeiten, Inspektion und/oder In- standhaltungsmaßnahmen das Gleis für den Zugverkehr zu sperren. Die Sperrung der Gleise mittels einer baubetrieblichen Anmeldung und einer Betriebs- und Bauanweisung (Betra) ist rechtzeitig vor Baubeginn gemäß Ril 406 bei dem zuständigen Baubetriebskoordinator der DB Netz AG zu beantragen. Fristen sind bei dem zuständigen Baubetriebskoordinator der DB Netz AG zu erfragen.
- Der Zugang der Bahnanlagen muss für Rettungskräfte und das Instandhaltungspersonal der Deutschen Bahn jederzeit gewährleistet sein.
- Beleuchtungen und Werbeflächen sowie die baulichen Anlagen selbst sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist.
- Im Bereich von Kinderspielplätzen oder Sportanlagen ist gemäß DIN 18035 ein Ballfangzaun von 6 m Höhe erforderlich.

6. Kampfmittelbeseitigung

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf hat mitgeteilt, dass die Auswert- ung für den Planbereich möglich war und ein diffuser Kampfmittelverdacht vorliegt. Es wird eine geo- physikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüt- tungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzu- schiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Orts- termin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.
Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird vom Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdetektion empfohlen.