TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

A 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.

A 2. Überschreitung der Grundflächenzahl
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO)

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen gelten folgende Regelungen:
GRZ1 = GRZ 0,4 (umfasst neben Hauptbaukörper auch Flächen von Terrassen und Balkonen);
GRZ2 = GRZ 0,6 (GRZ1 darf zugunsten von Garagen und / oder offene oder überdeckte Stellplätze (also alle Arten von Stellplätzen) inkl. ihrer Zufahrten, Zuwegungen sowie Nebenanlagen (hierzu zählen auch Gerätehäuschen im Garten) im Sinne der Festsetzung zu A 8 bis max. 0,6 überschritten werden;
GRZ3 = GRZ 0,8 (ausnahmsweise Überschreitung bis 0,8 zugunsten ausschließlich von solchen Tiefgaragen zulässig, die vollständig unter der Geländehöhe liegen).

A 3. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

A 3.1 Unterer Bezugspunkt
Grundlage für die Bezugshöhe ist die Verkehrsplanung **Tief p akt** Ingenieurbüro von April 2016. Die Höhenpunkte sind in der Planzeichnung im Verlauf der Begrenzung der Verkehrsflächen festgesetzt.
Zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes sind die Höhenpunkte entlang der Grundstücksgrenze der Haupterschließung maßgeblich. Es ist ein Mittelwert auf der Basis der festgesetzten Höhen zu bilden. Dieser Mittelwert ist der untere Bezugspunkt und maßgeblich für die weiteren Höhenfestsetzungen.
Wird ein Baugrundstück von mehreren Verkehrsflächen aus erschlossen, ohne dass eine Haupterschließung erkennbar ist, ist unterer Bezugspunkt der aus den für jede der Verkehrsflächen nach Satz 1 gemittelten Höhen der Verkehrsflächen gebildete Mittelwert.
Für die an dem bestehenden Teilabschnitt der „Bonnstraße" geplante Bebauung (östl. Bauzeile innerhalb der Teilfläche WA10) gelten als Bezugshöhe die in der Kartengrundlage angegebenen Bestandshöhen entlang der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 366 (Bonnstraße). Die jeweilige Bezugshöhe ist durch lineare Interpolation benachbarter Höhen zu ermitteln.

A 3.2 Höhe Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss „OKFF EG"
Der wie unter A 3.1 ermittelte Untere Bezugspunkt entspricht der Fertigfussbodenoberkante des Erdgeschosses (OKFF EG).
Abweichend von dieser Höhe darf die Oberkante Fertigfussboden um bis zu 0,5 m über der Unteren Bezugshöhe gem. A 3.1 liegen, nicht jedoch unter der Bezugshöhe.
Innerhalb der mit WA1 und WA6 festgesetzten Bauflächen darf die Oberkante Fertigfussboden um bis zu 1,0 m über der Unteren Bezugshöhe gem. A 3.1 liegen, nicht jedoch unter der Bezugshöhe.

A 3.3 Bezugshöhe für überirdische Garagen
Für überirdische Garagen (Ga), die innerhalb der für sie festgesetzten Flächen errichtet werden, gilt die Höhe des Schnittpunktes derjenigen Grundstücksgrenzlinie an der die Garage errichtet wird, mit der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze. Für Garagen, die nicht innerhalb der für Ga festgesetzten Flächen errichtet werden, gilt die Höhenfestsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen.

A 3.4 Traufhöhe
Oberer Bezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhen ist die Trauflinie. Als Trauflinie gilt die Schnittlinie der Außenfläche der aufsteigenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Ausnahme:
Die maximal zulässigen Firsthöhen können durch die dem Dach untergeordneten Nebenanlagen, wie Schornsteine, Lüftungsrohre, Satellitenschüsseln, Antennen, um bis zu 2,0 m überschritten werden. Die Nebenanlagen müssen um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des Gebäudes zurückspringen.

A 4. Höhenlage der Baugrundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Maßgebend für die Höhenlage der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke (Geländeoberfläche) sind die Höhen der öffentlichen Verkehrsfläche an der dem jeweiligen Baugrundstück zugewandten Straßenbegrenzungslinie. Für die Bestimmung der jeweilig zulässigen Geländehöhe ist ein Mittelwert auf der Basis der festgesetzten Höhen zu bilden.
Grenzt das Baugrundstück an mehrere Verkehrsflächen an, ist diejenige Verkehrsfläche maßgebend, die der Haupterschließung des Baugrundstücks dient. Wird ein Baugrundstück von mehreren Verkehrsflächen aus erschlossen, ohne dass eine Haupterschließung erkennbar ist, wird die Höhenlage auf den Mittelwert festgesetzt, der aus den für jede der Verkehrsflächen nach Satz 1 und 2 gemittelten Höhen der Verkehrsflächen zu bilden ist.

A 5. Überbaubare Grundstücksflächen

A 5.1 Geschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 20 und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
Bei den Mehrfamilienhäusern (WA1 - WA6) darf die oberste Ebene maximal ¾ der darunterliegenden Grundfläche betragen. Darüber hinaus sind weitere Geschosse - und damit auch Nicht - Vollgeschosse - ausgeschlossen.

A 5.2 Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die im Bebauungsplan für die Teilflächen WA2 - WA5 und WA7 - WA10 festgesetzten rückwärtigen Baugrenzen dürfen durch Vor- und Terrassendächer, Balkone und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschritten werden.

A 6. Mindestgröße der Baugrundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

A 6.1
Die Baugrundstücke sind nur in einer Mindestgröße von 300 m² zulässig.

A 6.2
Innerhalb der Teilfläche WA10 darf die Mindestgröße von Einzelgrundstücken abweichend von der Ziffer A 6.1 unterschritten werden, wenn die Summe der Grundstücksgrößen aller Grundstücke innerhalb der Teilfläche geteilt durch die Anzahl der Einzelgrundstücke ≥ 280 m² beträgt.

A 7. Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze
(§ 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 und § 12 BauNVO)

A 7.1
Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO bis zu einer Grundfläche von je 7,5 m² zulässig.
Im Bereich der Teilflächen WA1 und WA2 sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO ohne Größenbeschränkung zulässig.
Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind ausgeschlossen.

A 7.2
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.
Innerhalb der Vorgärten sind Stellplätze unzulässig.

A 7.3
Offene Stellplätze sind nur in den mit Ga und St gekennzeichneten Flächen zulässig.

A 8. Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Hauseinheit
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird für die geplanten Einzelhäuser auf max. 2 Wohneinheiten, bei den Doppelhaushälften und den Reihenhäusern auf 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte / Reihenhaus beschränkt, wobei für jedes Einzelhaus die Wohnfläche der Einliegerwohnung auf maximal 1 Drittel der Wohnfläche der Hauptwohnung beschränkt wird.

A 9. Öffentliche Grünflächen ‚Quartiersplatz'
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Quartiersplatz' ist neben den festgesetzten Baumpflanzungen (s. A 11.1.1) jeweils eine Spielfläche für Kinder in einer Mindestgröße von 250 m² anzulegen.

A 10. Beseitigung des Niederschlagswassers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der geplanten Wohnhäuser und von den Garagen, den Zufahrten zu den Garagen und allen versiegelten Verkehrswegen ist in den neuen Mischwasserkanal einzuleiten, der die Abwässer aus dem Plangebiet über die ‚Schulstraße' in südlicher Richtung bis zum Kreisel ‚Bonnstraße / Otto-Wels-Straße' abführt. Die Einleitungsmenge ist hier jedoch ebenfalls beschränkt, sodass zwischen der ‚Schulstraße' und dem Kreisel eine Rückhaltung gebaut werden muss. Die Fläche der geplanten Rückhaltung liegt am östlichen Rand auf der Parzelle 410 (Sportwiese).

A 11. Anpflanzung von Straßenbäumen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 sowie Abs. 1a BauGB)

A 11.1 Anpflanzung von Bäumen

A 11.1.1
Innerhalb der festgesetzten Quartiersplätze 1 + 2 sind jeweils 6 Laubbäume in durchgehenden Hochbeeten mit Unterflurbewässerung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist ein Wurzelvolumen von 12 cbm bei einer Tiefe von 1,5 m herzustellen. Zulässige Baumart: Carpinus betulus 'Frans Fontaine' (Hainbuche), Hochstamm, 3x verpfl., m. Db., StU 18-20 cm.

A 11.1.2
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage' (im Bereich der Planstraße 5) sind insgesamt 30 Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen. Zulässige Baumart: Acer platanoides 'Olmsted' (Spitz-Ahorn), Hochstamm, StU 18-20 cm.

A 11.1.3 Anpflanzung von straßenbegleitenden Laubbäumen
Im Bereich der Verkehrsflächen sind entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan 44 Straßenbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen.
Innerhalb der Planstraßen sind folgende Baumarten anzupflanzen:

Planstraße 1 und 12:	Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Hainbuche
Planstraßen 2, 4 und 8:	Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde
Planstraße 3:	Acer rubrum 'Scanlon'	Rot-Ahorn
Planstraßen 6 und 13:	Liquidambar styraciflua 'Paarl'	Amberbaum

Die Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 4 m² je Baum herzustellen, eine Befestigung der Baumscheiben ist unzulässig.
Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern / Stauden gem. nachfolgender Pflanzenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Bodendecker/ Stauden:

Lonicera nitida \`Maigrün´	Heckenkirsche
Lavandula angustifolia	Lavendel
Vinca major	Großes Immergrün

A 11.2 Begrünung der Lärmschutzwand
Die geplante Lärmschutzwand ist mit Selbstklimmern gem. nachfolgender Pflanzenliste von beiden Seiten zu begrünen.

Parthenocissus quinquefolia \`Engelmanii´	Wilder Wein	60/100 cm, 1 St / lfm
Parthenocissus tricuspidata \`Veitchii´	Wilder Wein	60/100 cm, 1 St / lfm
Euonymus fortuneivar. radicans	Kletter-Spindelstrauch	30/40 cm, 1 St / lfm
Hedera helix	Efeu	60/80 cm, 1 St / lfm

A 11.3 Begrünung der Tiefgaragen
Dächer von Tiefgaragen sind mit mindestens 60 cm zu übererden und mit einer geschlossenen Vegetationsdecke zu versehen.
Von der Übererdung kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn die Ober}fläche zugunsten von Terrassen oder Platzgestaltung versiegelt wird.

A 11.4 Vorgärten
Die im Bebauungsplan festgesetzten Vorgartenbereiche sind zu bepflanzen. Ausgenommen hiervon sind die erforderlichen Zuwegungen zum Haus und die gemäß A 7 zulässigen Nebenanlagen.

A 11.5 Ökologische Bilanzierung
Voraussichtliche Landschaftsökologische Eingriffsbilanzierung:
PLANUNGSWERT - BESTANDSWERT = EINGRIFFSBILANZ
248.470 - 497.865 = - 249.395

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich ein Kompensationsdefizit von voraussichtlich 249.395 Biotopwertpunkten.

A 11.6 Ausgleichsmaßnahmen

A 11.6.1 Ausgleich innerhalb des Plangebietes

Biotop-/ Nutzungstyp	Fläche (m²)	Biotop-wert-punkte
Rasen und Zierpflanzenrabatten (Straßenbegleitgrün)	120	720
Blockbebauung/ Einfamilien- und Doppelhausbebauung (GRZ 0,4)	64.125	192.375
Öffentliche Grünflächen (Quartiersplätze)	1.860	5.580
Laubbäume (Quartiersplätze, Grünflächen)	1.580	17.380
Straßenbäume	2.460	27.060

A 11.6.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen
Der mit dem Bebauungsplan verbundene landschaftsökologische Eingriff wird zu ca. 60% im Bereich des städtischen Ökokontos und zu ca. 40% im Bereich des Ökokontos der RWE Power AG in Weilerswist vollständig kompensiert.
Die Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen zum Bebauungsplan ist gemäß der nachfolgenden Tabelle festgesetzt:

Biotop-wert-punkte (BWP)	Fläche	Lage der Gesamtmaßnahme
99.395	Ökokonto RWE „Villewälder", Weilerswist Bestände: 622B8, 627a, 621A3, 626A6	Gemeinde Weilerswist Gem. Weilerswist, Flur 21 Flurstück 334 (teilw.)
62.180	Feldgehölz nördlich Frechener Straße „Unter dem Steinacker	"Stadt Brühl, Gem. Vochem, Flur 2, Flurstücke 311, 312/1 (teilw.), 312/2 (teilw.), 313, 314, 315/1, 315/2 (teilw.), 315/3 (teilw.), 3300, 3301
87.820	Aufforstung südlich Nordfriedhof	Stadt Brühl, Gem. Vochem, Flur 4, Flurstück 756

A 12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

A 12.1 Verkehrslärm

Lärmpegelbereich III
Außenbauteile: Gemäß DIN 4109 sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit einem erf. R´w, res > 35 dB(A) herzustellen.

Lärmpegelbereich IV
Außenbauteile: Gemäß DIN 4109 sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit einem erf. R´w, res > 40 dB(A) herzustellen.

Die Belüftung von Schlafräumen
Für die Belüftung von Schlafräumen innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind Fenstersysteme mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen.

A 12.2 Freizeitlärm
An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Fassadenbereichen werden die zulässigen Nachtrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (40 dB(A)) überschritten. Für die betroffenen Fassadenabschnitte sind die Grundrisse so anzuordnen, dass sich in diesen Bereichen keine schutzbedürftigen Räume befinden. Alternativ sind auch bauliche Maßnahmen wie z.B. die Anordnung von Prallscheiben sowie verglaste, hinterlüftete Loggien zulässig.

A 13. Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der so [Symbol] gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen, die Bebauungen erst zulässig sind, wenn die mit ✱ gekennzeichnete schallabschirmende Bebauung nördlich der Planstraße 6 und 13 errichtet worden ist.

A 14. Die Flächen für Böschungen, soweit sie zur Herstellung bzw. Sicherung des Straßenkörpers erforderlich sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind von den Anliegern auf den privaten Grundstücken zu dulden und in die Gartengestaltung mit einzubeziehen.

A 15. Mit Geh, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

A 15.1
Zur Erschließung der Doppelhäuser innerhalb der Teilfläche WA2 setzt der Bebauungsplan Geh- (G) und Fahrrechte (F) zugunsten der Anlieger und Leitungsrechte (L) zu Gunsten der Versorgungsträger fest.

A 15.2
Zwischen der Bonnstraße und den geplanten Gemeinschaftsgaragen (GGa) setzt der Bebauungsplan ein Gehrecht (G) zu Gunsten der Anlieger der Teilfläche WA10 fest.

B. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

B 1. Dächer

B 1.1 Dachform / Dachneigung

Für die geplanten Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind zulässig:
- Satteldächer mit Dachneigungen von 35° - 45°
- Flachdächer
- Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° - 25°

Garagen sind nur mit Flachdächern zulässig.
Für die geplanten Mehrfamilienhäuser sind nur Flachdächer zulässig.

B 1.2 Dacheindeckung

Für die Satteldächer sind nur nicht glänzende, anthrazitfarbene Dachziegel oder Dachpfannen zulässig. Für Flachdächer und Pultdächer sind alle Arten der Dacheindeckung zulässig.
Für untergeordnete Teile des Daches ist eine Eindeckung aus Glas zulässig. Für konstruktive Details oder für Maßnahmen zur Entwässerung sind auch Materialien aus Zink, Kupfer u.a. zulässig.

Ebenso sind Gründächer (bepflanzte Dächer) insgesamt zulässig.

B 1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchhäuser

Dachaufbauten, Dacheinschnitte
Die Summe einzelner Dachaufbauten oder Dacheinschnitte darf 50% der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten.
Der Mindestabstand zu den Giebelwänden beträgt 1,25 m.

Zwerchhäuser
Zu den Dachaufbauten zählen auch Zwerchhäuser, deren Vorderseite die Traufe unterbricht.

B 1.4 Solaranlagen / Photovoltaikanlagen

Solaranlagen/Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig. Bei geneigten Dächern sind die Anlagen nur in der Neigung entsprechend der Dachneigung zulässig. Bei Flachdächern muss der Abstand der Solaranlagen / Photovoltaikanlagen zu den Gebäudeaußenkanten mindestens das Maß der Höhe der Anlagen betragen. Die geplanten Anlagen dürfen jedoch eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.

B 2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur in einer Größe von max. 0,25 m² an der Stätte der Leistung zulässig.

B 3. Standplätze für Abfallbehälter

Die Abfallbehälter sind bei Einzelhäusern und Doppelhaushälften wahlweise in oder hinter den Garagen abzustellen. Werden Abfallbehälter in Vorgärten untergebracht, so sind diese in Müllschränken unterzubringen.
Die Standorte für die Abfallbehälter sind mit einer einreihigen Schnitthecke gem. der nachfolgenden Pflanzenliste einzugrünen, so dass sie von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind.

Pflanzenliste, 60/120 cm, 3 Pflanzen je lfd. Meter

Hainbuche	Carpinus betulus
Buche	Fagus silvatica
Liguster	Ligustrum vulgare

B 4. Gestaltung der Freiflächen

B 4.1 Vorgärten

Hinweis: Vorgärten sind im Bebauungsplan definiert.

B 5. Einfriedungen

B 5.1 Vorgarteneinfriedung

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.

B 5.2 Hausgarteneinfriedung

Hausgärten sind Gärten, die nicht Vorgärten im Sinne der Festsetzung B 5.1 sind.

Einfriedungen von Hausgärten sind nur zulässig in Form von:
- lebenden Hecken bis 2,0 m über dem Gelände
- Sockelmauern bis zu einer Höhe von maximal 0,15 m über dem Gelände
- Maschendrahtzäune und Stabgitterzäune an Holz- oder Eisenpfählen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über dem Gelände.

B 5.3 Sichtschutz

Zwischen Doppelhaushälften und Reihenhäusern sind im Verlauf der gemeinsamen Grundstücksgrenze Mauern und Sichtschutzwände aus Holz bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m über dem Gelände und bis zu 4,0 m Länge zulässig, gemessen von der hinteren Gebäudefassade, an die die Sichtschutzwand anschließt.

B 5.4 Stützwände zum Nachbargrundstück

Entlang der Geltungsbereichsgrenze im Norden des Satzungsgebietes sind auf den jeweiligen Baugrundstücken zu den angrenzenden Flächen, die sich nicht im Plangebiet befinden, Stützwände zum ggf. erforderlichen Höhenausgleich bis zu maximal 1,0 m über Gelände zulässig.

C. HINWEISE

C 1. Archäologische Bodenfunde

Im Rahmen einer Begehung des Planänderungsbereiches durch das LVR - Landschaftsverband Rheinland, Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland - wurden vorgeschichtliche, römische und mittelalterliche Keramikfragmente aufgefunden. Aus diesem Grunde wurde eine Sachverhaltsermittlung zur Konkretisierung der archäologischen Situation veranlasst.
Sie wurde im März 2016 durch Anlage von sieben über das Gelände verteilten 10 x 50 m großen Suchschnitten ausgeführt. Als Ergebnis erbrachte sie im mittleren Geländeabschnitt den Nachweis einer bandkeramischen Siedlung, im gesamten Plangebiet metallzeitliche Befunde sowie im Westen ein spätrömisches Grab sowie mögliche römische Gräben. Die metallzeitlichen Siedlungsbefunde im Osten ließen sich in die frühe Eisenzeit (Stufen Hallstatt C/D) datieren, im westlichen Drittel wurden späteisenzeitliche Befunde (Stufen Latène C/D) erfasst. (ARCHAEONET 2016).
Prognose/ Bewertung:
Parallel zum BP-Verfahren läuft die archäologische Untersuchung. Seitens des LVR bestehen hinsichtlich einer Bebauung keine Bedenken, soweit und sobald - unabhängig von der Verfahrensdauer des Bebauungsplans - die archäologische Untersuchung abgeschlossen ist. Mit Ausgrabung und Dokumentation wird den archäologischen Belangen Rechnung getragen. Archäologische Funde und Befunde können für die Nachwelt erhalten werden.
Die Flurstücke 322 und 323 wurden von den archäologischen Untersuchungen ausgenommen. Eine Bebauung dieser Flächen ist nur nach vorheriger Sachverhaltsermittlung und Freigabe der Flächen durch das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zulässig.

C 2. Kampfmittelfunde

Der überwiegende Teil des Plangebietes (ca. 6,2 ha) ist hinsichtlich möglicher Kampfmittel untersucht worden. Kampfmittel wurden nicht geborgen.
Eine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln besteht allerdings nicht. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
Erfolgen zukünftig Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist das *Merkblatt für Baugrundeingriffe* auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf unter www.brd.nrw.de zu beachten.
Für die bisher noch nicht untersuchten Teilflächen (Flurstück 1 tlw., 8, 12 tlw., 13 tlw., 322 tlw. und 323 tlw.) ist die Kampfmittelfreiheit vor Baubeginn herzustellen.

C 3. Schutz des Bodens / Entsorgung des Bodenmaterials

Für die Einrichtung von Baustellenflächen ist die Inanspruchnahme von geplanten unversiegelten Flächen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
Gemäß DIN 18915 ist der Oberboden vor der Lagerung von Baumaterialien bzw. vor dem Befahren von Flächen fachgerecht abzuschieben und zwischenzulagern.
Baustraßen und sonstige befahrene Flächen sind für die Dauer der Baumaßnahmen standfest zu befestigen, das dazu verwendete Material ist anschließend zu entfernen und der Untergrund tiefgründig zu lockern.
Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist der Oberboden nach tiefgründiger Lockerung des Unterbodens in seiner ursprünglichen Mächtigkeit wieder anzudecken. Überschüssiger Boden darf abgefahren werden und muss fachgerecht verwendet bzw. deponiert werden.

C 4. Vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Einbruch

Die Kreispolizeibehörde weist auf das Beratungsangebot zu kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Bauobjekten mit einbruchhemmenden Sicherungseinrichtungen hin.
Für Keller und Erdgeschosse werden als Einbruchschutzmaßnahme der Einbau von Türen und Fenster der Widerstandsklasse ab mindestens RC 2 empfohlen.

C 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.

C 6. Artenschutz

Erforderliche Holzfällungen und Abrissarbeiten (ehemalige Kleingartenanlage) sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln, d.h. nicht im Zeitraum Anfang März bis Ende September durchzuführen.
Sollte ausnahmsweise eine Flächeninanspruchnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten stattfinden, sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen (etwa durch Verminderung der Attraktivität von Flächen) oder es ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.
Die baubedingte Flächeninanspruchnahme ist so zu begrenzen, dass ein zusätzlicher Flächenverbrauch, der über das eigentliche Plangebiet bzw. die vorgesehenen Baufelder hinausgeht, vermieden wird.
Durch die zeitliche Begrenzung der Gehölzrodung und Abrissarbeiten auf die Zeit außerhalb der Brutzeit (März bis September) wird vermieden, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen inkl. ihrer Eier und Jungtiere) sowie des Artikels 5 der Vogelschutzrichtlinie für wildlebende Vogelarten eintritt.
Als Artenhilfsmaßnahme für den Feldsperling sind drei Nisthilfen des Typs 2M der 23 der Fa. Schwengler (Schondorf) oder vergleichbare Nisthilfen an folgenden Stellen zu installieren:
- zwei Nisthilfen im südlichen Bereich des nördlich angrenzenden Friedhofes,
- eine Nisthilfe am Gebäude der Kindertagesstätte im Plangebiet (spielplatzabgewandte Seite). Die Nisthilfen sind in einer Mindesthöhe von 2,5 m anzubringen.

Die Nisthilfen für Feldsperlinge im Bereich des Friedhofes sind spätestens Ende Januar vor Wegfall der ursprünglichen Nester zu installieren.

BEBAUUNGSPLAN 01.16, TEILBEREICH II 'BONNSTRASSE, SÜDFRIEDHOF, SCHULZENTRUM, LINIE 18'

NUTZUNGSSCHABLONE	Mehrfamilienwohnhäuser (WA[1] und WA[6])	Einzel- Doppelhäuser und Hausgruppen (WA[2]- WA[5] + WA[7]- WA[10])
zul. Grundflächenzahl (GRZ)	0,4 Gebäude 0,6 einschl. Garagen, überdeckte Stellplätze, Zufahrten und Hauseingänge 0.8 Ausnahme: für Tiefgaragen	0,4 Gebäude 0,6 einschl. Garagen, überdeckte Stellplätze, Zufahrten und Hauseingänge
zul. Geschoßflächenzahl (GFZ)	(1,2)	(0,8)
zul. Geschosse als Höchstmaß zul. Geschosse zwingend	IV , V (III), (IV)	(II)

ANGABEN ZU DEN ZULÄSSIGEN HÖHEN DER BAULICHEN ANLAGEN	Mehrfamilienwohnhäuser (WA[1] und WA[6])	Einzel- Doppelhäuser und Hausgruppen (WA[2]- WA[5] + WA[7]- WA[10])
Traufhöhe		max. 6,5 m ü OKFF EG
Gesamthöhe bei viergeschossiger Bauweise bei fünfgeschossiger Bauweise bei Flachdächern bei Satteldächern bei Pultdächern	max. 14,0 m ü OKFF EG max. 17,0 m ü OKFF EG	max. 7,0 m ü OKFF EG max. 13,0 m ü OKFF EG max. 12,0 m ü OKFF EG

LA CITTÀ STADTPLANUNG
DIPL. ING. ARCHITEKT UND STADTPLANER
HEINRICH SCHNEIDER
BROICHSTRASSE 10 41516 GREVENBROICH
TEL.: 02182 / 6999481 FAX: 02182 / 6999482
schneider@la-citta.de

10.10.2016

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- z.B.: WA³ — Teilflächen Allgemeines Wohngebiet s. Nutzungsschablone

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

- z.B.: IV — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- z.B.: (II) — Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B.: (0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ)

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

- 0 — offene Bauweise
- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- D — Nur Doppelhäuser zulässig
- H — Nur Hausgruppen zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
  Zweckbestimmung:
- P — Öffentliche Parkfläche (nachrichtlich)
- V — verkehrsberuhigter Bereich
- F+R — Fuß und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Elektrizität / Trafostation

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche ö = öffentlich
- Parkanlage
- Friedhof

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

- Anpflanzung: Bäume

Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 86 BauO NRW)

- Vorgärten
- SD — Satteldach
- FD — Flachdach
- PD — Pultdach
- z.B.: 35°- 45° — Dachneigung

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Ga — überirdische Garagen
- TGa — Tiefgaragen
- Ein-/Ausfahrtsbereich
- Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen
  G + F zu Gunsten der Anlieger
  L zu Gunsten der Versorgungsträger
- M — Mülltonnenabholstelle (nur zur vorübergehenden Nutzung)
- ✱ — Schallabschirmende Bebauung (s. textl. Festsetzungen Ziff. A 12.2)
- Grenzlinie 40 dB (A) - lauteste Nachtstunde verursacht durch den Freizeitlärm
- Lärmpegelbereiche Freizeitlärm (s. Textl. Festsetzungen Ziff. A 12.2)
- Lärmpegelbereiche Verkehrslärm (s. Textl. Festsetzungen Ziff. A 12.1)
- Lärmschutzwand
- Bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (s. Textl. Festsetzungen Ziff. A 13)
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Wegeführung
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
- OKFF EG — Fertigfussbodenoberkante Erdgeschoss
- z.B.: 64.40× — Bestandshöhen an der Grundstücksgrenze Bonnstraße
- z.B.: 81.92 — geplante Straßenhöhe (gem. Ingenieurbüro Tief p akt, April 2016)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Planunterlage

- Wohngebäude mit / ohne Hausnummern
- Wirtschafts-, Industrie- und Nebengebäude
- Durchfahrt / Arkade
- Mauer
- 111,11 — Höhenlage
- III — Geschosszahl
- A — Ausgebautes Dachgeschoss
- F — Flachdach
- Bordstein
- Straßensinkkasten

Grenzangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstückgrenze ALT
- Flurstückgrenze NEU

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBL. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 (BGBL. I S. 954).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBL. I Nr. 3 vom 22.01.1991), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878).

Kartengrundlage

Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanzV 90 Stand ....entspricht.

Brühl, den ....

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden aufgrund des Urheberschutzgesetzes gerichtlich verfolgt.

Aufstellung

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Brühl hat am .... gem. § 2 Abs. 1 i.V. mit § 13a BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Dieser Beschluss wurde am ....ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den ....

Der Bürgermeister
In Vertretung

Gerd Schiffer
Beigeordneter

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 BauGB und die Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung erfolgte in der Zeit vom........................bis.......................

Brühl, den....................

Der Bürgermeister
In Vertretung

Gerd Schiffer
Beigeordneter

Träger öffentlicher Belange

Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom .... gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Brühl, den ....

Der Bürgermeister
In Vertretung

Gerd Schiffer
Beigeordneter

Öffentliche Auslegung

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der textlichen Festsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 i.V. mit § 13a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom .... bis.......................... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am..................ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den ....

Der Bürgermeister
In Vertretung

Gerd Schiffer
Beigeordneter

Änderungen / Ergänzungen

Nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB

Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB

Änderungsbereiche

Änderung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Änderungsbereiche

Erneute Auslegung

Eine erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom .... bis......................
Ort und Dauer der Auslegung wurde am..................... ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, den.......................
Der Bürgermeister
In Vertretung

Gerd Schiffer
Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Brühl hat am .... diesen Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Brühl, den.....................

Der Bürgermeister

Dieter Freytag

Bekanntmachung

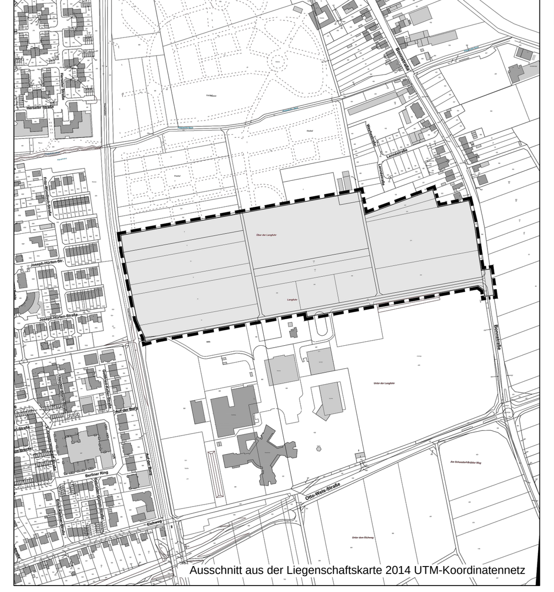
Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am .... erfolgt.

Brühl, den....................

Der Bürgermeister

Dieter Freytag

Übersicht M. 1:5.000



Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte 2014 UTM-Koordinatennetz

Bebauungsplan 01.16
TEILBEREICH II
"BONNSTRASSE, SÜDFRIEDHOF, SCHULZENTRUM, LINIE 18"

Stadt Brühl

Gemarkung	Brühl
Flur	1 und 2
Maßstab	1:500