

# BEBAUUNGSPLAN 05.10 "ÖSTLICH LINDENSTRASSE, WESTLICH AN DER SCHALLENBURG"

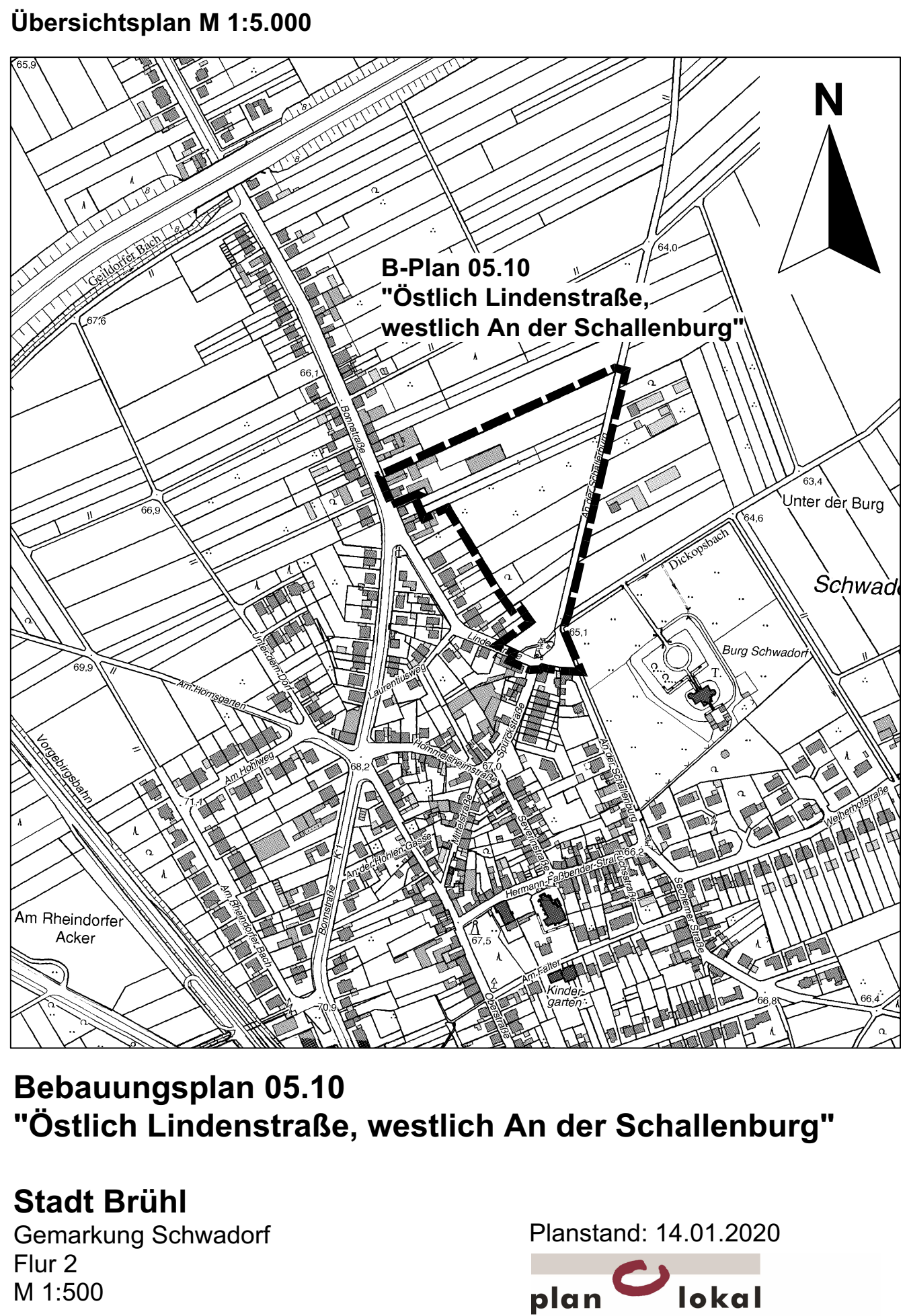
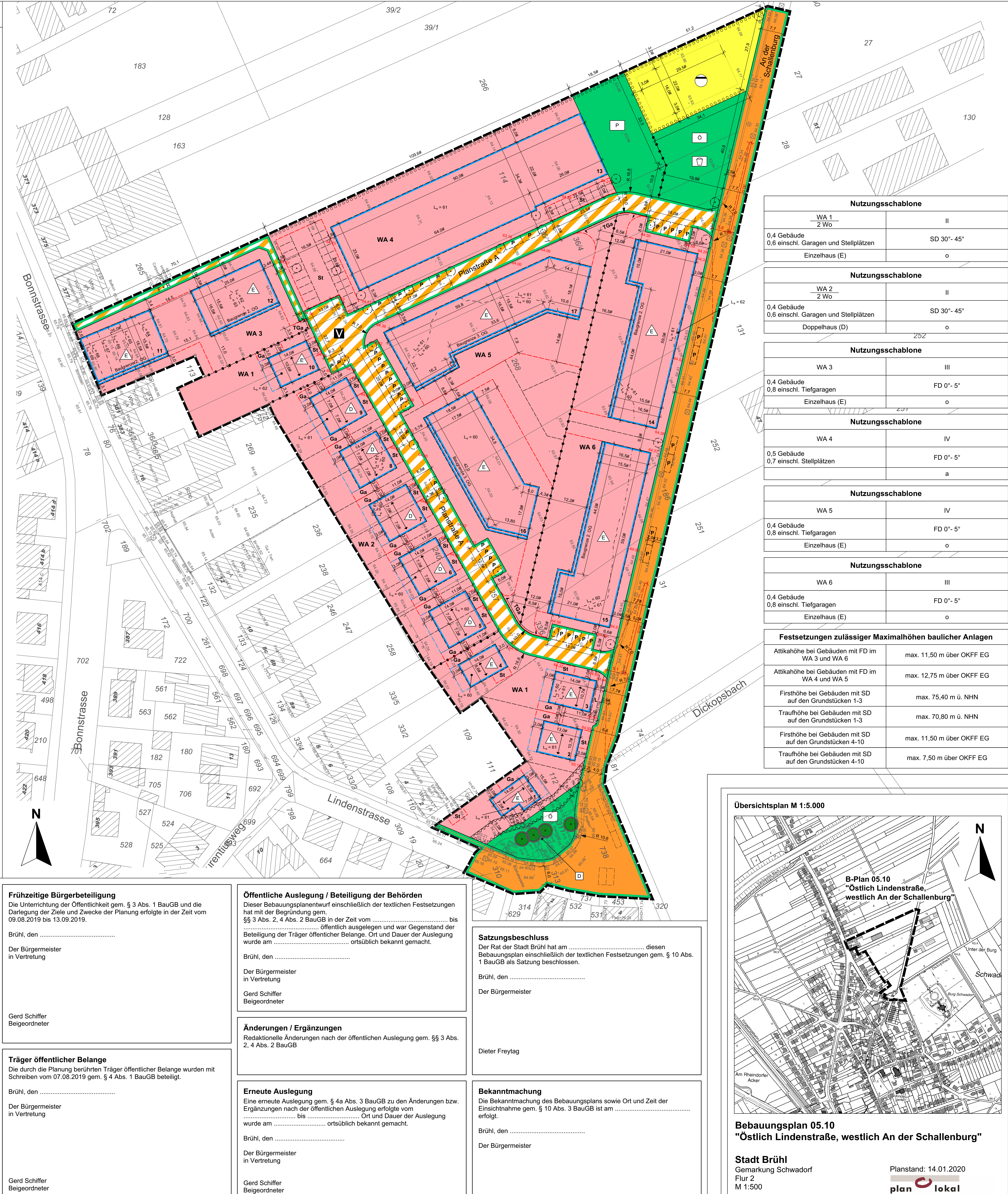
## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b><br>(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | des Unteren Bezugspunktes gilt die unter Ziffer A.2.3.1 getroffene Festsetzung entsprechend.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>A.1.0 Art der baulichen Nutzung</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>A.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1-6</b><br>Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>A.2.3.1 Ausnahmen</b><br>Ausnahmen von der festgesetzten Maximalhöhe der baulichen Anlagen können für untergeordnete Bauteile bzw. technische Anlagen, wie z. B. Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Dachbegrünungen, Solaranlagen und Photovoltaikanlagen zugewiesen werden, wenn diese Bauteile mindestens um das 1,5-fache Maß ihrer Höhe alleinseitig von den Außenkanten des Gebäudes zu rücken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1. Wohngebäude,<br>2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,<br>3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,<br>4. Gartenbaubetriebe,<br>5. Tankstellen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>A.3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)<br>Die für die Teilfläche WA 4 des Allgemeinen Wohngebietes (WA) festgesetzte abweichende Bauweise (a) wird wie folgt definiert: Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude entlang der straßenfenseitigen Baugrenze darf 90 m nicht überschreiten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>A.1.1.2</b><br>Nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Anbauten, wie z.B. Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen sowie Wintergärten, nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 6 ist eine Überschreitung der Baugrenzen grundsätzlich unzulässig. Abweichend hiervon dürfen die Baugrenze 2. OG und die Baugrenze 3. OG innerhalb der (sonstigen) Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Treppenhäuser, Aufzüge etc. auf einer Länge von maximal 1/3 der jeweiligen Gebäudebreite überschritten werden. Lüftungsräume gelten als Hauptabteile und dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Fläche für Anbauten errichtet werden. Dies ist nur zulässig, wenn die Baugrenze 2. OG und die Baugrenze 3. OG nicht überschritten werden. |
| <b>A.1.1.3</b><br>Ausnahmsweise zulässig sind (§§ 1 Abs. 9, 13a BauNVO):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>A.4.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)<br>Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 in Einzelhäusern pro Gebäude und in Doppelhäusern pro Doppelhaus auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt. Sondernutzungen und Wohnungen im Kellergeschoss (§ 2 Abs. 5 BauO NRW) sind ausgeschlossen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1. Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>A.5.0 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)<br>Die mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche auf dem Grundstück des Bauzweckes Nr. 3 innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe zu belasten. Innerhalb von mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>A.2.0 Maß der baulichen Nutzung</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>A.6.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)<br>Innerhalb der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig. Gleiches gilt für die in der Planzeichnung eingezeichneten Sichtbänke, Einfriedungen, Hecken, Strauchwerk und sonstige Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m oberhalb der darauffolgenden Fahrbahnhöhe nicht überschreiten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>A.2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>A.7.0 Untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 BauNVO, § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)<br>Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zu einer Grundfläche von maximal 7,5 m <sup>2</sup> je angefangene 300 m Grundstück. Ein Grundstück ist das Buchgrundstück im grundbuchrechtlichen Sinne.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1. Die im Bebauungsplan für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1-3 festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 überschritten werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>A.7.1 Untergeordnete Nebenanlagen</b><br>(§ 14 BauNVO)<br>Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zu einer Grundfläche von maximal 7,5 m <sup>2</sup> je angefangene 300 m Grundstück. Ein Grundstück ist das Buchgrundstück im grundbuchrechtlichen Sinne.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 2. Die im Bebauungsplan für die Allgemeinen Wohngebiete WA 5 und WA 6 festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf durch Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>A.7.2 Garagen, Stellplätze, Gemeinschaftsstellplatzanlagen und Tiefgaragen</b><br>(§ 12 BauNVO)<br>In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der dafür festgesetzten Flächen (Ga) zulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 3. Die im Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet WA 4 festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,7 überschritten werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Ein zusätzlicher offener Pkw-Einstellplatz ist – ausschließlich im Falle der Herstellung einer genehmigungsfähigen zweiten Wohneinheit – innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (Si) zulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>A.2.2 Geschossflächenzahl</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Die Tiefgaragen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 5 und WA 6 sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der dafür festgesetzten Flächen (Ga) zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen grundsätzlich zulässig, die in der Planzeichnung eingezeichneten Sichtbänke, Einfriedungen, Hecken, Strauchwerk und sonstige Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m oberhalb der darauffolgenden Fahrbahnhöhe nicht überschreiten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1. Für die Geschossflächenzahl gelten für die Wohngebiete WA 1 bis WA 3 sowie WA 5 und WA 6 die in § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 darf die Geschossflächenzahl ausnahmsweise bis maximal 1,7 überschritten werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>A.8.0 Beseitigung des Niederschlagswassers</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 LWG)<br>Anfallendes Niederschlagswasser der Gebäude innerhalb der Baufenster Nr. 2-10 sowie Nr. 12-20 soll dem Versickerungsbecken, welches innerhalb des Bebauungsplangebietes auf dem Flurstück 114 errichtet wird, zugeführt werden. In der Planzeichnung ist dieser Bereich als Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung festgesetzt. Die Gebäude innerhalb der Baufenster Nr. 1 und Nr. 11 sollen über einen Mischwasseranschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation in der Linden- bzw. Bonnrstraße angeschlossen werden.                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>A.2.3 Höhe baulicher Anlagen</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>A.9.0 Grünordnerische Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 1a BauGB)<br>A.9.1 Anpflanzung von straßenbegleitenden Laubbäumen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>A.2.3.1 Unterer Bezugspunkt</b><br>Die zulässige Maximalhöhe der baulichen Anlagen wird gemessen ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF EG). Die OKFF EG entspricht dem Unteren Bezugspunkt. Die Bezugshöhe für die OKFF EG ist die Höhe der Oberkante der Straßenverkehrsfläche gemessen am Schnittpunkt der Straßengrenzungsline mit dem Lot auf die der Erschließungsstraße zugeordnete Mitte des Gebäudes, bei Doppelhäusern mit dem Lot auf die gemeinsame Grundstücksgrenze. Die OKFF EG darf um bis zu 0,5 m über und um bis zu 0,3 m unter dieser Bezugshöhe liegen.                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Wird ein Baugrundstück von mehreren Verkehrsfächern erschlossen, ohne dass eine Haupterschließung erkennbar ist, ist die Bezugshöhe der aus den für jede der Verkehrsfächern nach Satz 2 errichteten Höhen der Verkehrsfächern gebildete Mittelwert.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Die Höhe der baulichen Anlagen gilt als Maximalwert und darf nicht überschritten werden. Sie wird gemessen von dem für das jeweilige Gebäude zu errichtenden Unteren Bezugspunkt bis zum je nach festgesetzter Dachform geltenden Oberen Bezugspunkt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 gilt für alle Gebäude eine maximale Gebäudehöhe von 11,50 m. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 5 gilt eine maximale Gebäudehöhe von 12,75 m. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 gilt für die Gebäude auf den Grundstücken 1 bis 3 eine maximale Gebäudehöhe von 7,50 m ü. NNH. Für Gebäude auf den Grundstücken 4 und 10 gilt eine maximale Gebäudehöhe von 11,50 m über OKFF EG. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>A.2.3.2 Oberer Bezugspunkt</b><br>Als Oberer Bezugspunkt gilt bei Satteldächern die Firstoberkante, bei Flachdächern die Attikaoberkante des jeweils oberen Geschosses (Vordachansatz oder Nicht-Vollgeschoss). Dabei entspricht die Attikaoberkante der obersten Wandhöhe der aufsteigenden Außenwand.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>A.2.3.3 Traufhöhen</b><br>Darüber hinaus wird für Satteldächer eine maximale Traufhöhe festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die Traufhöhe, d.h. die Schnittlinie der Außenfläche der aufsteigenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Für die Bestimmung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

| <p>Insgesamt sind im Plangebiet 24 Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänger Bäume sind gleichzeitig zu ersetzen. Im Bereich der Verkehrsflächen der Planstraße A werden insgesamt 13 Straßenbäume festgesetzt. Entlang der Straße An der Schallenburg sind sechs Bäume zu pflanzen. Weitere fünf Bäume sind entlang der Planstraße A gemäß Planzeichnung vorgesehen. Die Standorte der 24 Bäume sind in der Planzeichnung ohne Festsetzungscharakter und können somit verändert werden, wenn dies zur Erreichbarkeit angrenzender Grundstückszufahrten oder zur Funktion von Ver- und Entsorgungsanlagen erforderlich ist.</p>                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                      |                         |                                                        |            |                                                              |                                            |            |                                                                                      |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p><b>Planzettel:</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                      |                         |                                                        |            |                                                              |                                            |            |                                                                                      |  |
| <p><b>Anzahl der zu pflanzenden Bäume</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p><b>Arten und Qualität der Anpflanzungen</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                      |                         |                                                        |            |                                                              |                                            |            |                                                                                      |  |
| <p>24</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p><b>Baumart:</b><br/><i>Liquidambar styraciflua</i> „Hochstamm“ (Säulen-Amerbaum), Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Umfang 18-20 cm, mit Unterflurverankerung</p> <p><b>Unterflurpflanzung:</b><br/><i>Loncera nitida</i> „Maligna“ (Heckenmyrthe), Höhe 30-40 cm, mit Topfballen<br/><i>Ailanthus mollis</i> (Weichei Frauenmantel), 8-10 m</p> |                                                                                      |                         |                                                        |            |                                                              |                                            |            |                                                                                      |  |
| <p><b>A.9.2 Anpflanzung von Hecken</b></p> <p>An den in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „Heckenanpflanzungen“ markierten Bereichen sind heimische Hecken (entsprechend der Empfehlung vgl. Kap. 5.9.2 der Begründung) zu pflanzen. Sie müssen mindestens eine Höhe von 1,20 m haben und dürfen 2,0 m nicht überschreiten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                      |                         |                                                        |            |                                                              |                                            |            |                                                                                      |  |
| <p><b>A.9.3 Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen</b></p> <p><b>Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkfläche:</b><br/>Die in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche (O) mit Zweckbestimmung Wohngebietes WA 4 und nördlich an die festgesetzte Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerungsbecken). Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz ist ein Spielplatz von ca. 415 m<sup>2</sup> anzulegen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                      |                         |                                                        |            |                                                              |                                            |            |                                                                                      |  |
| <p><b>Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz:</b><br/>Die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche (O) mit Zweckbestimmung Wohngebietes WA 4 und nördlich an die festgesetzte Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerungsbecken). Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz ist ein Spielplatz von ca. 415 m<sup>2</sup> anzulegen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                      |                         |                                                        |            |                                                              |                                            |            |                                                                                      |  |
| <p><b>A.9.4 Begrünung von Tiefgaragen und Flachdächern</b></p> <p>Decken von Tiefgaragen sind mit einer durchwurzelbaren Aufbaudecke von mind. 0,25 m (DIN 18531) und mit einer geschlossenen Vegetationsdecke auszubauen. Sie sind außerdem mit einer Rhizomsperrschicht zu versehen. Von der Überdeckung kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn die Oberfläche zugunsten von Terrassen versiegelt wird. Außerhalb der Baufenster muss die Begrünung der Tiefgaragenoberfläche mindestens 10 % betragen.</p> <p>Flachdächer (auch Garagen und Carports) sind mit einer durchwurzelbaren Aufbaudecke von 0,08 m - 0,15 m (DIN 18531) zu versehen und nach den Richtlinien der „Forschungsgemeinschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V.“ dauerhaft extensiv zu begrünen.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                      |                         |                                                        |            |                                                              |                                            |            |                                                                                      |  |
| <p><b>A.9.5 Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes</b><br/>(§ 9 Abs. 1a BauGB)</p> <p>Die Biotopwertdifferenz zwischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung beträgt 69,891 Biotopwertpunkte (LUDWIG 1991) und wird zum Teil über gründerische Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes (Bäume, öffentliche Grünflächen, Versickerungsbecken) ausgeglichen. Daneben wird in der Planzeichnung das Versickerungsbecken (V) zur Deckung der erzielten Überschuss von 9,367 BWP herangezogen. Der restliche Ausgleich erfolgt auf folgenden Flächen außerhalb des Plangebietes:</p>                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                      |                         |                                                        |            |                                                              |                                            |            |                                                                                      |  |
| <table><tr><th>Ausgleichsflächen</th><th>Biotopwertpunkte (BWP)</th><th>Lage der Gesamtmaßnahme</th></tr><tr><td>Ausgleichsfläche „Feldgehölz Bonnrstraße Drähtchenweg“</td><td>27.330 BWP</td><td>Stadtgebiet Brühl, Gemarkung Badorf, Flur 002, Flurstück 232</td></tr><tr><td>Ökotothelie „Forstbetrieb RWL-Weilerswist“</td><td>32.594 BWP</td><td>Gemeindegebiet Weilerswist, Gemarkung Weilerswist, Flur 21, Flurstück 344 Fl. 622 B3</td></tr></table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Ausgleichsflächen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Biotopwertpunkte (BWP)                                                               | Lage der Gesamtmaßnahme | Ausgleichsfläche „Feldgehölz Bonnrstraße Drähtchenweg“ | 27.330 BWP | Stadtgebiet Brühl, Gemarkung Badorf, Flur 002, Flurstück 232 | Ökotothelie „Forstbetrieb RWL-Weilerswist“ | 32.594 BWP | Gemeindegebiet Weilerswist, Gemarkung Weilerswist, Flur 21, Flurstück 344 Fl. 622 B3 |  |
| Ausgleichsflächen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Biotopwertpunkte (BWP)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Lage der Gesamtmaßnahme                                                              |                         |                                                        |            |                                                              |                                            |            |                                                                                      |  |
| Ausgleichsfläche „Feldgehölz Bonnrstraße Drähtchenweg“                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 27.330 BWP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Stadtgebiet Brühl, Gemarkung Badorf, Flur 002, Flurstück 232                         |                         |                                                        |            |                                                              |                                            |            |                                                                                      |  |
| Ökotothelie „Forstbetrieb RWL-Weilerswist“                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 32.594 BWP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Gemeindegebiet Weilerswist, Gemarkung Weilerswist, Flur 21, Flurstück 344 Fl. 622 B3 |                         |                                                        |            |                                                              |                                            |            |                                                                                      |  |
| <p><b>A.10.0 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</b><br/>(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                      |                         |                                                        |            |                                                              |                                            |            |                                                                                      |  |
| <p><b>A.10.1 Schallschutzmaßnahmen vor Verkehrsmittelmissionen</b></p> <p>Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten das nach Maßgabe von Kapitel 7 der DIN 4109-1:2018-01 erforderliche gesamte bewertete Bau-Schallschuttmass <math>R_{w,ext}</math> aufweisen. Dabei gilt nach der vorgenannten DIN-Vorschrift die Gleichung:</p> $R_{w,ext} = L_w - K_{bauteile}$ <p>Das gesamte bewertete Bau-Schallschuttmass <math>R_{w,ext}</math> der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume muss mindestens 30 dB betragen.</p>                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                      |                         |                                                        |            |                                                              |                                            |            |                                                                                      |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Sonstige Festsetzungen und Planzeichen</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p> Flächen für Garagen, Tiefgaragen und Stellplatzanlagen</p> <p><b>Ga</b> Garagen</p> <p><b>TGa</b> Tiefgaragen</p> <p><b>St</b> 2. Stellplatz bei Herstellung einer 2. Wohnfläche</p> <p><b>P</b> Vorgesehene öffentliche Parkfläche</p> <p><b>E</b> Ein- und Ausfahrtsbreite öffentliche Tiefgarage</p> <p><b>---</b> Vorgesehene Grundstücksgrenze</p> <p><b>---</b> Mit einem Leitungsnetz zu befestigende Fläche</p> <p><b>---</b> Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen</p> <p><b>---</b> Heckenanpflanzungen</p> <p><b>---</b> Maßgeblicher Außenbauteilmass in dB(A) nach DIN 4109, Ausgabe 2018-01</p> <p><b>---</b> Flächen für Anbauten (z.B. Balkone, Terrassen) und Terrassenüberdachungen sowie Wintergärten</p> <p><b>---</b> Schildfeld mit Angabe der Schenkellängen</p> <p><b>---</b> Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerungsbecken)</p> <p><b>---</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans</p> <p><b>---</b> Abstand zwischen zwei Punkten</p> <p><b>---</b> Abstand zwischen zwei Parallelen</p> <p><b>---</b> Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)</p> <p><b>---</b> unentwegliches Kulturdenkmal, das dem Denkmalschutz unterliegt (§ 9 Abs. 6a BauGB)</p> | <p><b>B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b><br/>(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 BauO NRW)</p> <p><b>B.1.0 Dächer</b></p> <p><b>B.1.1 Dachform / Dachneigung</b><br/>Für Garagen und Carports sind oberste Geschosse, die von der Außenwand der darunterliegenden Geschosse zurückspringen (Vollgeschosse und Nicht-Vollgeschosse), sind nur Flachdächer zulässig. Alle Dachformen und Dachneigungen sind den Nutzungscharakteren in der Planzeichnung zu entnehmen.</p> <p><b>B.1.2 Dachbedeckung</b><br/>Für die Dachbedeckung bei geneigten Dächern sind nur folgende Materialien in nicht glanzender bzw. nicht spiegelnder Form zulässig: Tonziegel, Betonplatten, Natur- und Kunstschiefer sowie Zinkblech. Als Dachflächen sind schwarze oder anthrazit zulässig.</p> <p><b>B.1.3 Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerggiebel) und Dachschneit</b><br/>Dachgauben, Zwerggiebel und Dachschneit dürfen in Summe 50 % der zugrundeliegenden Gebäudemasse nicht überschreiten. Sie sind nur in der ersten Dachgeschosszone zulässig. Der Mindestabstand zu den Gebäudewänden beträgt 1,25 m.</p> <p><b>B.2.0 Fassadengestaltung</b><br/>Die Fassaden der Gebäude sind als vollzeigte Wänden oder in Sichtbeton herzustellen. Unterbunden sind Holzverkleidungen, Blechverkleidungen und Verkleidungen aus anderen nicht reflektierenden Plattenwerkstoffen, ausgenommen Fassadenelemente, die der Energieerzeugung dienen, zulässig.</p> <p><b>B.3.0 Werbeanlagen</b><br/>Werbeanlagen sind nur in der Größe von maximal 0,25 m<sup>2</sup> in Summe an der Stelle der Leistung zulässig. Lichtwerbung mit bewegtem, laufendem, blinkendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht ist nicht zulässig. Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur in indirekter Form zulässig.</p> <p><b>B.4.0 Einfriedungen</b></p> <p><b>B.4.1 Vorgartenneinfriedungen</b><br/>Für die Bereiche ohne das Planzeichen „Heckenanpflanzungen“ gelten folgende Vorschriften:<br/>Zwischen straßenfälligen Gebäudefronten und Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgärten) sowie zwischen privaten Vorgärten sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.</p> <p><b>B.4.2 Hausgartenneinfriedungen</b><br/>Einfriedungen von Hausgärten sind 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, Maschenrahtzaunungen und Stablatenzäunen an Holz- und Eisenpfählen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über dem Gelände. Sichtschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttschuttsch</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b><br>(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 BauO NRW)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schallschuttmasses $R_{w,ext}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach o.g. Gleichung der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel $L_{w,ext}$ (dB) ist in der Planzeichnung festgesetzt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>B.1.0 Dächer</b><br><b>B.1.1 Dachform / Dachneigung</b><br>Für Garagen und Carports sowie oberste Geschosse, die von der Außenwand der darunterliegenden Geschosse zurückspringen (Vollgeschosse und Nicht-Vollgeschosse), sind nur Flachdächer zulässig. Alle Dachformen und Dachneigungen sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.                                                                                                                                                                                                                                            |
| Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel $L_{w,ext}$ unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudekörper tatsächlich niedriger ist als in der Planzeichnung festgesetzt, ist abweichend von Satz 1 die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schallschuttmassen $R_{w,ext}$ zulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>B.1.2 Dachneigung</b><br>Für die Dachneigung bei geeigneten Dächern sind nur folgende Materialien in nicht glänzender bzw. nicht spiegelnder Form zulässig: Tonziegel, Betonpfannen, Plan- und Kunschtziegel sowie Zinkblech. Als Dachfahnen sind schwarz oder anthrazit zulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämmten Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>B.1.3 Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte</b><br>Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in Summe 50 % der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten. Sie sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig. Der Mindestabstand zu den Giebelwänden beträgt 1,25 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>C. HINWEISE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>B.2.0 Fassadengestaltung</b><br>Die Fassaden der Gebäude sind als verputzte Wandflächen oder in Sichtbeton herzustellen. Untergrund und Oberflächen müssen sauber sein und vor Verkleidungen aus anderen nicht reflektierenden Plattenwerkstoffen, ausgenommen Fassadenelemente, die der Energiegewinnung dienen, zulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>C.1.0 Archaische Bodeneinfunde</b><br>Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) wird hingewiesen. Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Stadt Brühl als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Aufsteltstraße 10, 50667 Köln, zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Dieweisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>B.3.0 Verbeanlagen</b><br>Verbeanlagen sind nur in der Größe von maximal 0,25 m <sup>2</sup> in Summe an der Stelle der Leistung zulässig. Lichtwerbung mit bewegtem, laufendem, blinkendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht ist nicht zulässig. Beleuchtung von Verbeanlagen ist nur in indirekter Form zulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>C.2.0 Kampfmittelentfunde</b><br>Gemäß Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf liefern Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Bebauungsplangebiet. Eine Überprüfung des beantragten Bereiches auf Kampfmittel ist nicht erforderlich. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass dies nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden kann. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>B.4.0 Einfriedungen</b><br><b>B.4.1 Vorgarteneinfriedungen</b><br>Für die Bereiche ohne das Planzeichen „Heckenanpflanzungen“ gelten folgende Festsetzungen:<br>Zwischen straßenseitigen Gebäudefronten und Grundstücksgrenzen entlang aller öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgärten) sowie zwischen privaten Vorgärten sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.                                                                                                                                                                                                          |
| <b>C.3.0 Schutz des Bodens / Entsorgung des Bodenmaterials</b><br>Der Geologische Dienst NRW weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass der Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten ist. Insbesondere unter Grünland sind das Edaphon, d.h. die Gesamtheit der im Boden lebenden Organismen, besonders reichhaltig, weshalb Bodenverdichtungen und Gefügeschäden zu vermeiden sind.<br>Zum Schutz des Bodens sind gemäß Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises insbesondere der hohe Nährstoffgehalt sowie das lockere Gefüge des humosen und belebten Oberbodens zu erhalten. Aus diesem Grund ist der Oberboden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen und zu lagern. Dabei ist darauf zu achten, dass die Zwischenlagerung des Ober- und Unterbodens auf getrennten Depots gemäß DIN 19731 und DIN 18915 erfolgt. Der Abtrag von Boden ist ausschließlich in trockenen Zeiträumen und bei ausreichendem abgetrocknetem Oberboden durchzuführen, da eine Einarbeitung auf nassem Boden zu Verdichtungen führt. Des Weiteren gilt es, das Entstehen von Staunässe im Untergrund des Bodendepots, beispielsweise in Mulden, zu vermeiden. Die Bodendepots sind als lockere Schüttung und nur in trockenem Zustand aufzuschütten, wobei eine Schütthöhe von max. 2 m für das Oberbodendepot (DIN 19731) sowie max. 4 m für das Unterbodendepot einzuhalten sind. | <b>B.4.2 Hausgarteneinfriedungen</b><br>Einfriedungen von Hausgärten sind 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, Maschendrahtzäunen und Stablatenzäunen an Holz- und Eisenpfählen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über dem Gelände, Sichtzäune zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht zulässig.                                                                                                                                                                                                    |
| <b>C.4.0 Abdichtung der Kelleraußenwände gegen stauendes Sickerwasser</b><br>Nach langanhaltenden, ergebnislosen Niederschlägen kann sich Sickerwasser aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes in den Lehmräumen vorübergehend aufstauen und in die Kellerräume gelangen. Die Kelleraußenwände sind daher gegen aufstauendes Wasser nach DIN 18195, Teil 6 wasserundurchlässig herzustellen. Es wird empfohlen, Lichtschächte und Kellerfenster wasserdicht auszuführen. Das Gebiet ist keiner Wasserschutzzone zugeordnet und liegt nicht im Bereich eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets oder eines Hochwasserrisikogebietes nach § 78 WHG.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>B.4.3 Zäune</b><br>Zäune zur Hausgarteneinfriedung sind nur dann zulässig, wenn sie auf der Gartenseite mit einer Heckenpflanzung begleitet sind.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>C.5.0 Erdbenezonen / Baugrund</b><br>Das Stadtgebiet Brühl befindet sich gemäß der Karte der Erdbenezonen und geologischen Untereinheiten der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2008) in der Erdbenezone 2 mit der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten. Sie sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig. Der Mindestabstand zu den Giebelwänden beträgt 1,25 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>B.4.4 Sichtschutz</b><br>Im Verlauf der gemeinsamen Grundstücksgrenze von Doppelhaushälften, sind im Bereich des Hausgartens (rückwärtig) Mauer- und Sichtschutzwände aus Holz oder Stein bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m über dem Gelände und bis 3,0 m Länge zulässig, gemessen von der dazugehörigen Außenwand.                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>C.6.0 Vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Einbruch</b><br>Die Kreispolizeibehörde weist auf das Beratungsangebot zu kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Bauobjekten mit einbruchhemmenden Sicherungseinrichtungen hin. Für Keller und Erdgeschoss werden als Einbruchschutzmaßnahme der Einbau von Türen und Fenster der Widerstandsklasse ab mindestens RC 2 empfohlen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>C. HINWEISE</b><br><b>C.1.0 Archaische Bodeneinfunde</b><br>Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) wird hingewiesen. Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Stadt Brühl als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Aufsteltstraße 10, 50667 Köln, zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Dieweisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten. |
| <b>C.7.0 Artenschutz</b><br>Erforderliche Flurstückfüllungen sind nur im konfliktarmen Zeitraum von Dezember bis Ende Februar durchzuführen. Durch die zeitliche Begrenzung der Gehölzrodung können Tötungen oder Verletzungen von potenziell in den Gehölzbeständen vorkommenden „Allenwiesenvögeln“ oder Fledermäusen vermieden werden.<br>Abrißgebäude bieten anpassungsfähigen Fledermausarten sowie planungsrelevanten Vögeln potenziell nutzbare Fortfluchtungs- und Ruhestätten. Aus diesem Grund sind Abrißgebäude zusätzlich durch einen Fachachter auf einen möglichen Fledermausbesatz bzw. ein Vorkommen gebäudebrütender Vögelarten zu begutachten, um die Verbleibsalten der Tötung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sowie des Verlustes von Fortfluchtungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für gebäudewohnende Fledermäuse bzw. Vögelarten sicherzustellen zu können. Sofern bei der Begutachtung durch einen Fachachter Tiere gefunden oder Hinweise auf Vorkommen erbracht werden sollen, sind u.U. weitere Maßnahmen zu treffen. (vgl. Artenschutzrechtlicher Beitrag zum Bebauungsplan 05.10, grünpunkt 2020)                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>C.2.0 Emissionen</b><br>Der Landesbetrieb Straßenbau NRW weist auf die Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen hin.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>C.8.0 Emissionen</b><br>Der Landesbetrieb Straßenbau NRW weist auf die Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen hin.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Nachrichtliche Übernahme</b><br>Das Plangebiet liegt im Naturschutz „Rheinland“.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Quellenangaben zu DIN-Normen</b><br>Die DIN-Normen werden im Fachbereich Bauen und Umwelt, Abteilung Planung und Umwelt der Stadt Brühl vorgehalten und können dort während der Geschäftszeiten eingesehen werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Kartengrundlage</b><br>Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlagen den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanZV 90 Stand 21.07.2017 entspricht. Der Lageplan wurde auf Grund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahmen durch das öffentlich bestellte Vermessungsbüro Sead Vermessung vom ..... hergestell.                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Frühzeitige Bürgerbeteiligung</b><br>Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung erfolgte in der Zeit vom 09.08.2019 bis 13.09.2019.<br>Brühl, den .....<br>Der Bürgermeister in Vertretung<br>Gerd Schiffer<br>Beigeordneter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Behörden</b><br>Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der textlichen Festsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt und war Gegenstand der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Ort und Dauer der Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.<br>Brühl, den .....<br>Der Bürgermeister in Vertretung<br>Gerd Schiffer<br>Beigeordneter                                                                                                                     |
| <b>Änderungen / Ergänzungen</b><br>Redaktionelle Änderungen nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB<br>Dieter Freytag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Träger öffentlicher Belange</b><br>Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.08.2019 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.<br>Brühl, den .....<br>Der Bürgermeister in Vertretung<br>Gerd Schiffer<br>Beigeordneter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Erneute Auslegung</b><br>Eine erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgt ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht.<br>Brühl, den .....<br>Der Bürgermeister in Vertretung<br>Gerd Schiffer<br>Beigeordneter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Bekanntmachung</b><br>Die Bekanntmachung des Bebauungsplans sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am ..... erfolgt.<br>Brühl, den .....<br>Der Bürgermeister<br>Dieter Freytag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



**Bebauungsplan 05.10**  
"Östlich Lindenstraße, westlich An der Schallenburg"

**Stadt Brühl**  
Gemarkung Schwadorf  
Flur 2  
M 1:500

Planstand: 14.01.2020

plan lokal  
planen. gestalten. vermitteln.