

## **A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)

### **A 1.0 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **A 1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1-6**

##### **A 1.1.1**

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO):

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### **A 1.1.2**

Nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1, 3-5 BauNVO):

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

##### **A 1.1.3**

Ausnahmsweise zulässig sind (§§ 1 Abs. 9, 13a BauNVO):

1. Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO.

### **A 2.0 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **A 2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

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.
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.
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.

## **A 2.2 Geschossflächenzahl**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

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.

## **A 2.3 Höhe baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

### **A 2.3.1 Unterer Bezugspunkt**

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 Straßenbegrenzungslinie mit dem Lot auf die der Erschließungsstraße zugeordneten 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 Verkehrsflächen erschlossen, ohne dass eine Haupteerschließung erkennbar ist, ist die Bezugshöhe der aus den für jede der Verkehrsflächen nach Satz 2 ermittelten Höhen der Verkehrsflächen 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 ermittelnden 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 4 und WA 5 gilt eine maximale Gebäudehöhe von 12,75 m. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 gilt für die Gebäude auf den Grundstücken 1 bis 3 eine maximale Gebäudehöhe von 75,40 m ü. NHN, für Gebäude auf den Grundstücken 4 und 10 gilt eine maximale Gebäudehöhe von 11,50 m über OKFF EG.

### **A 2.3.2 Oberer Bezugspunkt**

Als Oberer Bezugspunkt gilt bei Satteldächern die Firstoberkante, bei Flachdächern die Attikaoberkante des jeweils obersten Geschosses (Vollgeschoss oder Nicht-Vollgeschoss). Dabei entspricht die Attikaoberkante der obersten Wandhöhe der aufsteigenden Außenwand.

### **A 2.3.3 Traufhöhen**

Darüber hinaus wird für Satteldächer eine maximale Traufhöhe festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die Trauflinie, d.h. die Schnittlinie der Außenfläche der aufsteigenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Für die Bestimmung des Unteren Bezugspunktes gilt die unter Ziffer A 2.3.1 getroffene Festsetzung entsprechend.

#### **A 2.3.4 Ausnahmen**

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 zugelassen werden, wenn diese Bauteile mindestens um das 1,5-fache Maß ihrer Höhe allseitig von den Außenkanten des Gebäudes zurücktreten.

### **A 3.0 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Die für die Teilfläche WA 4 des Allgemeinen Wohngebiets (WA) festgesetzte abweichende Bauweise (a) wird wie folgt definiert: Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude entlang der straßenseitigen Baugrenze darf 90 m nicht überschreiten.

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 zugehörigen Gebäudebreite überschritten werden. Luftwärmepumpen gelten als Hauptanlage und dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Fläche für Anbauten errichtet werden. Des Weiteren wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 BauO NRW festgesetzt, dass sich Doppelhäuser im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO in Dachform und Höhe (First-, Trauf- und/oder Attikahöhe) entsprechen müssen.

### **A 4.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 bei Einzelhäusern pro Gebäude und bei Doppelhäusern pro Doppelhaushälfte auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt. Souterrainwohnungen und Wohnungen im Kellergeschoss (§ 2 Abs. 5 BauO NRW) sind ausgeschlossen.

### **A 5.0 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche auf dem Grundstück des Gebäudes Nr. 3 innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe zu belasten. Innerhalb von mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden.

## **A 6.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Innerhalb der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig. Gleiches gilt für die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke. Einfriedungen, Hecken, Strauchwerk und sonstige Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m oberhalb der davorliegenden Fahrbahnhöhe nicht überschreiten.

## **A 7.0 Untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 BauNVO, § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

### **A 7.1 Untergeordnete Nebenanlagen**

(§ 14 BauNVO)

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<sup>2</sup> Grundstück. Ein Grundstück ist das Buchgrundstück im grundbuchrechtlichen Sinne.

### **A 7.2 Garagen, Stellplätze, Gemeinschaftsstellplatzanlagen und Tiefgaragen**

(§ 12 BauNVO)

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.

Ein zusätzlicher offener Pkw-Einstellplatz ist – ausschließlich im Falle der Herstellung einer genehmigungsfähigen zweiten Wohneinheit – innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (St) zulässig.

Die Tiefgaragen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 5 und WA 6 sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der dafür festgesetzten Flächen (TGa) zulässig, oberirdische Stellplätze und Garagen grundsätzlich unzulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der dafür festgesetzten Flächen (St) zulässig.

## **A 8.0 Beseitigung des Niederschlagswassers**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 LWG)

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. Bonnstraße angeschlossen werden.

## A 9.0 Grünordnerische Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 1a BauGB)

### A 9.1 Anpflanzung von straßenbegleitenden Laubbäumen

Insgesamt sind im Plangebiet 24 Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichartig 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.

#### Pflanzliste:

| Anzahl der zu pflanzenden Bäume | Arten und Qualität der Anpflanzungen  |
|---------------------------------|---|
| 24                              | <p><u>Baumart:</u><br/><i>Liquidambar styraciflua</i> „Paarl“ (Säulen-Amberbaum), Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Umfang 18-20 cm, mit Unterflurverankerung</p> <p><u>Unterpflanzung:</u><br/><i>Lonicera nitida</i> „Maigrün“ (Heckenmyrthe), Höhe 30-40 cm, mit Topfballen<br/><i>Alchemilla mollis</i> (Weicher Frauenmantel), 8 Stk./m<sup>2</sup></p> |

### A 9.2 Anpflanzung von Hecken

An den in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „Heckenanpflanzungen“ markierten Bereichen sind heimische Hecken (entsprechend der Empfehlung vgl. Kap. 5.8.2 der Begründung) zu pflanzen. Sie müssen mindestens eine Höhe von 1,20 m haben und dürfen 2,0 m nicht überschreiten.

### A 9.3 Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen

#### Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkfläche:

Die in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Ö) mit Zweckbestimmung Parkfläche festgesetzten vier Bäume sind Bestandsbäume und zu erhalten. Unter einem Teil der Grünfläche erstreckt sich der verrohrte Dickopsbach, sodass dieser Bereich gemäß Planzeichnung von Bebauung freizuhalten ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

#### Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz:

Die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche (Ö) mit Zweckbestimmung Spielplatz grenzt westlich an die private Grünfläche des Allgemeinen 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.

### **A 9.4 Begrünung von Tiefgaragen und Flachdächern**

Decken von Tiefgaragen sind mit einer durchwurzelbaren Aufbaudicke von mind. 0,25 m (DIN 18531) und mit einer geschlossenen Vegetationsdecke auszubauen. Sie sind außerdem mit einer Rhizomsperre zu versehen. Von der Übererdung kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn die Oberfläche zugunsten von Terrassen versiegelt wird. Außerhalb der Baufenster muss die Begrünung der Tiefgaragendecke mindestens 70 % betragen.

Flachdächer (auch Garagen und Carports) sind mit einer durchwurzelbaren Aufbaudicke von 0,08 m - 0,15 m (DIN 18531) zu versehen und nach den Richtlinien der „Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V.“ dauerhaft extensiv zu begrünen.

### **A 9.5 Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes**

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Biotopwertdifferenz zwischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung beträgt -69.891 Biotopwertpunkte [LUDWIG 1991] und wird zum Teil über grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes (Bäume, öffentliche Grünflächen, Versickerungsbecken) ausgeglichen. Daneben wird der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 05.01 „Unter dem Dorf“ erzielte Überschuss von 9.367 BWP herangezogen. Der restliche Ausgleich erfolgt auf folgenden Flächen außerhalb des Plangebietes:

| <b>Ausgleichsflächen</b>                                       | <b>Biotopwertpunkte (BWP)</b> | <b>Lage der Gesamtmaßnahme</b>  |
|--|-------------------------------|---|
| <b>Ausgleichsfläche „Feldgehölz Bonnstraße / Dreichtenweg“</b> | 27.930 BWP                    | Stadtgebiet Brühl, Gemarkung Badorf, Flur 002, Flurstück 232                        |
| <b>Ökokontofläche „Forstbetrieb RWE-Weilerswist“</b>           | 32.594 BWP                    | Gemeindegebiet Weilerswist, Gemarkung Weilerswist, Flur 21, Flurstück 344 FA 622 B3 |

### **A 10.0 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### **A 10.1 Schallschutzmaßnahmen vor Verkehrslärmimmissionen**

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-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  aufweisen. Dabei gilt nach der vorgenannten DIN-Vorschrift die Gleichung:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume muss mindestens 30 dB betragen.

Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01.

Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach o.g. Gleichung der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  [dB] ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  [dB] 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-Schalldämm-Maßen  $R'_{w,ges}$  zulässig.

Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schalldämmenden Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

## **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 BauO NRW)

### **B 1.0 Dächer**

#### **B 1.1 Dachform / Dachneigung**

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.

#### **B 1.2 Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung bei geneigten Dächern sind nur folgende Materialien in nicht glänzender bzw. nicht spiegelnder Form zulässig: Tonziegel, Betonpfannen, Natur- und Kunstschiefer sowie Zinkblech. Als Dachfarben sind schwarz oder anthrazit zulässig.

Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig. Bei geneigten Dächern sind die Anlagen nur in der jeweiligen Dachneigung zulässig. Bei Flachdächern sind nur flachliegende bzw. bis zu einer Höhe von 1,0 m über der Oberkante der Dachhaut angeordnete Solaranlagen / Photovoltaikanlagen zulässig. Für untergeordnete Teile des Daches ist eine Eindeckung aus Glas zulässig. Für konstruktive Details oder

für Maßnahmen zur Niederschlagsentwässerung sind auch Materialien aus Zink, Kupfer etc. zulässig.

### **B 1.3 Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte**

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 2.0 Fassadengestaltung**

Die Fassaden der Gebäude sind als verputzte Wandflächen oder in Sichtbeton herzustellen. Untergeordnet sind Holzverkleidungen, Blechverkleidungen und Verkleidungen aus anderen nicht reflektierenden Plattenwerkstoffen, ausgenommen Fassadenelemente, die der Energiegewinnung dienen, zulässig.

### **B 3.0 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur in der Größe von maximal 0,25 m<sup>2</sup> in Summe an der Stätte der Leistung zulässig. Lichtwerbung mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht ist nicht zulässig. Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur in indirekter Form zulässig.

### **B 4.0 Einfriedungen**

#### **B 4.1 Vorgarteneinfriedungen**

Für die Bereiche ohne das Planzeichen „Heckenanpflanzungen“ gelten folgende Festsetzungen:

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 4.2 Hausgarteneinfriedungen**

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 Stabgitterzäunen an Holz- und Eisenpfählen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über dem Gelände. Sichtschutzzäune zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht zulässig.

#### **B 4.3 Zäune**

Zäune zur Hausgarteneinfriedung sind nur dann zulässig, wenn sie auf der Gartenseite mit einer Heckenpflanzung begleitet sind.

#### **B 4.4 Sichtschutz**

Im Verlauf der gemeinsamen Grundstücksgrenze von Doppelhaushälften, sind im Bereich des Hausgartens (rückwärtig) Mauern 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.



## **C. HINWEISE**

### **C 1.0 Archäologische Bodenfunde**

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) wird hingewiesen. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Brühl als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

### **C 2.0 Kampfmittelfunde**

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.

### **C 3.0 Schutz des Bodens / Entsorgung des Bodenmaterials**

Der Geologische Dienst NRW weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass der Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten ist. Insbesondere unter Grünland sei das Edaphon, d.h. die Gesamtheit der im Boden lebenden Organismen, besonders reichhaltig, weshalb Bodenverdichtungen und Gefügeschäden zu vermeiden sind.

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 sowie bei ausreichend abgetrocknetem Oberboden durchzuführen, da eine Einwirkung auf nassen 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.

## **C 4.0 Abdichtung der Kelleraußenwände gegen stauendes Sickerwasser**

Nach langanhaltenden, ergiebigen Niederschlägen kann sich Sickerwasser aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes in den Lehmschichten 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.

## **C 5.0 Erdbebenzone / Baugrund**

Das Stadtgebiet Brühl befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Unterklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006) in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T (= Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R (Gebiete mit felsartigem Untergrund) und S (Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken)) und der Baugrundklasse C (bei Gründungen in den Lößschichten), Karte zu DIN 4149:2005-04 (April 2005). Anwendungsteile der DIN EN 1998, die nicht durch die DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere die DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungshinweise wird ausdrücklich hingewiesen. Den Baugrund bildet tiefgründiger Boden aus Lößlehm über Ablagerungen der Jüngeren Mittelterrasse. Bei der Beurteilung der Tragfähigkeit und des Setzungsverhaltens der Lößböden sind in jedem Fall deren bodenmechanische Eigenschaften/Empfindlichkeiten objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Der Lößlehm reagiert sehr empfindlich auf Wasserzutritt. Sowohl in der Bauphase als auch für den Bauendzustand muss ein Wasserzutritt in die Gründungssohle in jedem Fall verhindert werden. Dies muss u. a. bei der Wahl der Baugeräte beachtet werden. (vgl. Stellungnahme Geologischer Dienst NRW und Gutachten zu Bodenuntersuchungen, Baugrunduntersuchung Stand Sept. 2017)

## **C 6.0 Vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Einbruch**

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

## **C 7.0 Artenschutz**

Erforderliche Holzfällungen 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 „Allerweltsvogelarten“ oder Fledermäusen vermieden werden.

Abrissgebäude bieten anpassungsfähigen Fledermausarten sowie planungsrelevanten Vogelarten potenziell nutzbare Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Aus diesem Grund sind Abrissgebäude zusätzlich durch einen Fachgutachter auf einen möglichen plan-lokal

Fledermausbesatz bzw. ein Vorkommen gebäudebrütender Vogelarten zu begutachten, um die Verbotstatbestände der Tötung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sowie des Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für gebäudewohnende Fledermäuse bzw. Vogelarten sicher ausschließen zu können. Sofern bei der Begutachtung durch einen Fachgutachter Tiere gefunden oder Hinweise auf Vorkommen erbracht werden sollten, sind u.U. weitere Maßnahmen zu treffen. (vgl. Artenschutzrechtlicher Beitrag zum Bebauungsplan 05.10, grünplan 2020)

## **C 8.0 Emissionen**

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.

## **Nachrichtliche Übernahme**

Das Plangebiet liegt im Naturpark „Rheinland“.

## **Quellenangaben zu DIN-Normen**

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.