

BEBAUUNGSPLAN 06.12 "IM GEILDORFER FELD" - 1. Änderung

TEXTILICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND HINWEISE

A. TEXTILICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

A 1.0 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

A 1.1 Reine Wohngebiete – WR 1-3
A 1.1.1
Nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 3 Abs. 3 Nr. 1-2 BauNVO):

- Laden und nicht störende Handwerberbetriebe, zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

A 2.0 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

A 2.1 Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

A 2.1.1 Definition/ Unterer Bezugspunkt
Die zulässige Maximalhöhe der baulichen Anlagen wird gemessen als Oberkante Fertigpflaster Erdgeschoss (OKFF EG). Die Bezugshöhe für die OKFF EG ist die Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche gemessen am Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie mit dem Lot auf die Verkehrsfläche der Haupterschließung 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.

Als Haupterschließung gilt:

- für die Hausenheiten 1 bis 4 die Straße „Am Petershof“,
- für die Hausenheiten 5 bis 14 die Planstraße A,
- für die Hausenheit 15 die Straße „Am Michelshof“,
- für die Hausenheiten 16 bis 28 die Planstraße B.

Abweichend hiervon sind für Gebäude innerhalb der mit dem Planschrieb Hausenheit 16, 21 sowie 22 gekennzeichneten Baufenster die beiden festgesetzten Höhenpunkte (HP 1 und HP 2) als Bezugshöhe für die OKFF EG anzunehmen.

Höhenpunkte (HP)	Meter über Normalhöhennull (m NNH)
HP 1 (Hausenheit 16, WR 3)	74,45 m NNH
HP 2 (Hausenheiten 21/22, WR 1)	74,61 m NNH

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 reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 3 gilt für alle Gebäude eine maximale Gebäudehöhe von 11,5 m.

A 2.1.2 Oberer Bezugspunkt
Als oberer Bezugspunkt gilt bei Satteldächern die Firstoberkante.

A 2.1.3 Traufhöhen
Daneben hinaus werden für Satteldächer maximale Traufhöhen von 7,5 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die Traufkante, d.h. die Schnittlinie der Außenfläche der aufsteigenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Für die Bestimmung des Unteren Bezugspunktes gilt die unter A 2.1.1 getroffene Festsetzung entsprechend.

A 2.1.4 Ausnahmen
Ausnahmen von der festgesetzten Höhe 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 alleseitig von den Außenkanten des Gebäudes zurücktreten. § 32 Abs. 5 BauNVO NRW ist entsprechend zu beachten.

A 3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksf Flächen, Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Die festgesetzte vordere, zur Haupterschließungsstraße (gem. A 2.1.1) gerichtete Baugrenze darf nach Vordächer bis zu einer Tiefe von 1,0 m überschritten werden. Die Breite der Vordächer darf 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten.

Die festgesetzten rückwärtigen und seitlichen Baugrenzen dürfen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 1,60 m überschritten werden. Die Breite der Balkone darf in Summe die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten.

Die festgesetzten rückwärtigen und seitlichen Baugrenzen dürfen durch Terrassen, Wintergärten und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschritten werden.

Lufträumepurpen gelten als Hauptanlagen und dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksf läche und für den Garagen festgesetzten Fläche (A 4.1) errichtet werden.

A 4.0 Stellplätze und Garagen, untergeordnete Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 BauNVO, § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

A 4.1 Stellplätze und Garagen
(§ 12 BauNVO)

Stellplätze sind nur in der mit „Ga“ festgesetzten Flächen sowie in den zugehörigen Zufahrten zulässig. Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksf läche sowie der dafür festgesetzten Flächen (Ga) zulässig.

A 4.2 Untergeordnete Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksf lächen zulässig, jedoch nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 7,5 m² je Grundstück. Grundstck ist das Buchgrundstück im grundbuchrechtlichen Sinne.

A.5.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird in den reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 3 bei Einzelhäusern pro Gebäude, bei Doppelhäusern pro Doppelhaushälfte und bei Hausgruppen pro Hausenheit auf eine Wohnenheit jeweils beschränkt.

A.6.0 Abfallsammelplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Für die Hausenheiten 1 bis 4 wird ein Abfallsammelplatz (Abfallsammelstelle für den Tag der Abholung) entlang der Planstraße C festgesetzt.

Für die Hausenheiten 5 bis 9 und die Gebäude Am Michelshof 1, 3, 5 und 7 wird ein Abfallsammelplatz (Abfallsammelstelle für den Tag der Abholung) entlang der Planstraße C festgesetzt.

Für die Hausenheiten 10 bis 14 wird ein Abfallsammelplatz (Abfallsammelstelle für den Tag der Abholung) entlang der Planstraße A festgesetzt.

Für die Hausenheiten 16 bis 28 werden zwei Abfallsammelplätze (Abfallsammelstellen für den Tag der Abholung) entlang der Straße „Am Michelshof“ festgesetzt.

A.7.0 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.7.1 Anpflanzung von straßenbegleitenden Laubbäumen
In den öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen „Am Petershof“, Planstraße A und Planstraße B sind gemäß Planzeichnung sechs Straßenbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Straßenbäume müssen in Art und Pflanzqualität den Vorgaben der nachfolgenden Planzitate entsprechen. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen. Die Standorte der Bäume sind in der Planzeichnung ohne Festsetzungscharakter und werden in der Ausführungsplanung angepasst.

Planzitate Straßenbäume:

Art	Botanischer Name
Deutscher Name	Botanischer Name
Säulenhahn Typ Ley I	Acer platanoides Columnare Typ Ley I
Planzitate: Hochstamm, mindestens 3x verpflanzt, mit Drahtbelaubung, Stammumfang mind. 180 cm	
Unterpflanzung: Weiche Frauenmantel (Achimillea mollis), 8 Stk/m²	

Die Standorte der fünf Bestandsbäume in der Straße „Am Michelshof“, die nicht überplant werden, sind in der Planzeichnung als dauerhaft zu erhalten festgesetzt. Abgängige Bäume sind umgehend zu ersetzen.

A.7.2 Begrünung von Garagen- und Flachdächern
Flachdächer von Garagen und Carports in den reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 3 sind mit einer durchwurzelbaren Aufbauhöhe von 0,05 m - 0,15 m (DIN 18531) zu versehen und nach den Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen, Ausgabe 2018 der FLF Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V. dauerhaft extensiv zu begrünen.

A.7.3 Beschränkung der Versiegelung in Vor- und Hausgärten
Vorärten, d.h. die Flächen zwischen straßenseitigen Gebäudefronten und Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der jeweiligen Haupterschließung gemäß A 2.1.1, sind unverseigt zu belassen und fächig zu bepflanzen. Ausgenommen hiervon sind die erforderlichen Stellplätze und Zufahrten sowie die Zuegung zum Haus, die Abstellplätze für Müll und Fahrradabstellplätze, Schotter- und Kiesflächen dürfen einen Flächenanteil von 10% im Vorgarten sowie im Hausgarten nicht überschreiten.

A.8.0 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche innerhalb des reinen Wohngebietes WR 1 (Hausenheiten 22, 23 und 24) ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der Hausenheiten 21, 22 und 23 zu belasten. Innerhalb von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen mit Ausnahme von befestigten Wegflächen errichtet werden. Die Wege sind zu befestigen.

A.9.0 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A.9.1 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 $R_{w, ext}$ aufweisen. Dabei gilt nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift:

$$R_{w, ext} = L_{p, ext} - K_{Raum}$$

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R_{w, ext}$ 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 $R_{w, ext}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenimpegel $L_{p, ext}$ ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass die maßgebliche Außenimpegel $L_{p, ext}$ 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-Schalldämm-Maßen $R_{w, ext}$ zulässig.

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

Reines Wohngebiet
Teilflächen Reines Wohngebiet s. Nutzungsschablone

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

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

Bauweise und überbaubare Grundstücksf läche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 der BauNVO)

Nur Einzelhäuser zulässig
Nur Doppelhäuser zulässig
Nur Hausgruppen zulässig
Offene Bauweise
Baugrenze

Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SD Satteldach
→ Firstrichtung
30°-45° Dachneigung

Verkehrsf lächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahnauflage ohne Festsetzungscharakter)
Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fahrbahnauflage ohne Festsetzungscharakter)
Zweckbestimmung:
V Verkehrsberuhigter Bereich
F+R Fuß- und Radweg
P Vorgesehener öffentlicher Parkplatz
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche
Private Grünfläche
Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
Anpflanzung:
Bestandsbäume
Vorgesehene Baumanstände

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Ga Fläche für Garage
Vorgesehene Grundstücksgrenze
GFL Maßgeblicher Außenimpegel in dB(A)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Fläche für die Abfallentsorgung (Aufstellfläche für die Abfallbehälter mit Angabe der Hausenheiten)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
HP1 - HP2 Höhenpunkte (geplante Bezugshöhe für die OKFF EG)
Abstand zwischen zwei Punkten
Abstand zwischen zwei parallel verlaufenden Linien
Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§§ 9 Abs. 5 Nr. 1, Abs. 6 BauGB)

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 BauNVO)

B 1.0 Dächer
B 1.1 Dachform/ Dachneigung
Für Garagen und Carports sind nur Flachdächer zulässig. Dachformen und Dachneigungen für Hauptgebäude sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

Des Weiteren wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 BauNVO festgesetzt, dass sich Doppelhäuser im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO in Dachform und Höhe (First- und Traufhöhe) entsprechen müssen.

B 1.2 Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerggiebel) und Dach-schnitte
Dachgauben, Zwerggiebel und Dachanschnitte dürfen in Summe 50 % der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten. Sie sind nur in der ersten Dachgeschosszone zulässig. Der Mindestabstand zu den Gebäuden beträgt 1,25 m.

B 1.3 Dachendeckung
Für die Dachendeckung bei geneigten Dächern sind folgende Materialien in nicht glänzender bzw. nicht spiegelnder Form zulässig: Tonziegel, Betonpfannen, Natur- und Kunstschiefer sowie Zinkblech. Als Dachfarben sind schwarz- oder anthrazit-weiß.

Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig. Bei geneigten Dächern sind die Anlagen nur in der jeweiligen Dachneigung zulässig. Für untergeordnete Teile des Daches ist eine Eindeckung aus Glas zulässig. Für konstruktive Details oder für Maßnahmen der Niederschlagsentwässerung sind auch Materialien aus Zink, Kupfer etc. zulässig.

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 m² in Summe an der Stätte 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.

B 4.0 Einfriedungen
B 4.1 Vorgarteneinfriedungen
Zwischen straßenseitigen Gebäudefronten und Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der jeweiligen Haupterschließung gemäß A 2.1.1 (Vorgärten) sowie zwischen privaten Vorgärten sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

B 4.2 Hausgarteneinfriedungen
Zwischen Hausgärten und Hausgärten mit Ausnahme der unter B 4.1 definierten Vorgärten) 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, Maschensträhnen und Stabpflanzungen aus Holz- und Eisenmaterialien bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über dem Gelände. Zäune zur Hausgarteneinfriedung sind nur dann zulässig, wenn sie auf der Gartenseite mit einer Heckenpflanzung begleitet sind.

B 4.3 Sichtschutz
Zwischen Doppelhäusern und zwischen Häusern einer Hausgruppe, im Verlaufe der gemeinsamen Grundstücksgrenzen, sind Mauern und Sichtschutzwände aus Holz oder Stein bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m über dem Gelände und bis zu 3,0 m Länge zulässig, wenn sie der dazugehörigen Außenwand, Sichtschutzwände zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht zulässig.

C. HINWEISE

C.1 Telekommunikation
Die Telekom Deutschland GmbH gibt folgende Hinweise:
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leuchtstärke in einer Breite von ca. 0,50 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumanstände und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1999, FLF Forschungsgesellschaft für Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V. zu beachten.
Die Telekom Deutschland GmbH bittet sicherzustellen, dass die Bauplanungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationsanlagen der Telekom nicht behindert werden.
Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsanschlüssen ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich. Falls notwendig, müssen hierfür bereits ausgebaute Straßen wieder aufgegeben werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass um Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten im Bebauungsplangebiet der Deutsche Telekom Technik GmbH, T.N. West, PT 22 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden an:
Deutsche Telekom Technik GmbH
T.N. West, PT 22
Innere Kanäle: 98
50672 Köln
Die Telekom Deutschland GmbH macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

C.2.0 Baugrund
Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5106, weist im südlichen Teil des Plangebietes Böden aus, die humusdes Bodenmaterialien enthalten. Dieser Teil des Plangebietes wird daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB durch eine Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Gebäude sollen generell mit einer Bodenpressung von sigma = 150 kN/qm bei Setzungen von 1,2 cm gegründet werden. Für spezielle Bauwerke muss projektbezogen die zulässige Bodenpressung und Fundament- und/oder Bodenplatten angepasst werden.

Die Gründungssohlen der unterkellerten Wohnhäuser werden etwa 3,0 m unter OK Gelände liegen. Damit befinden sich diese nach den vorliegenden Bodenerkundungen voraussichtlich überwiegend in den gewachsenen, stark sandigen Kesselschichten, die mittelfest bis dicht gelagert sind.

Die Kesselschichten stellen damit einen gut tragfähigen Baugrund dar, so dass die geplanten Gebäude hierin fachgegründet werden können.

Eine Ausnahme bildet der Bereich um RKB 2 und RKB 3 (Anmerkung: Diese befinden sich in den Baufeldern nördlich der Planstraße A), wo in der Gründungsebene Lehmschichten anstehen, die eine steife Konsistenz besitzen. Die benachbarten Schichten bilden einen ausreichend gut tragfähigen Baugrund, auf dem die Gebäude ebenfalls fachgegründet werden können.

C.3.0 Kampfmittelfunde
Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

C.4.0 Archäologische Bodenfunde
Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW (Meldepflicht und Verankerungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) wird hingewiesen. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Aulstraße Niedergang, Zehnfeldstraße 45, 52585 Niedergang, Tel.: 02483-9389-0, Fax: 02483-9389-189, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

C.5.0 Grünpflanzung
Der StadtServiceBetrieb (SSB) weist darauf hin, dass bei der Ausführungsplanung folgende Standards zu berücksichtigen sind:

- Bei der Anlage von Baumbeten ist **sofort** möglichst eine Mindestgröße von 7x2 x 3 m oberirdisch und ein Wurzelraum von 12 cm vorgesehen werden. Ggf. sind Baumbete unter Parkplätzen oder in den Gehwegen zu vergrößern (DIN 18916 Pflanzen und Planzarbeiten).
- Standorte müssen für die Baum- und Beetpflege frei zugänglich sein.
- Standorte, die von mehreren Standorten zur Niederschlagsentwässerung genutzt werden, sind zu vermeiden.
- Bäume dürfen nicht auf Leitungstrassen geplant und gepflanzt werden (GW 125, Absatz 3.2 ff und 4.2 ff).
- Die Baumanstände und die Baumqualität und -größe sind mit dem SSB abzu stimmen.
- Die Abstände zur Straßenbeleuchtung sind zu prüfen und die Standorte ggf. anzupassen.
- Die Pflanzung der Straßenbäume erfolgt in Baumsubstrat Vulkanite 0/23 (bilden unter Oberboden eine Entfässerung) und Vulkanite 6 (zwischen 30cm unter OK und bis OK). Jeder Baumanstand erhält eine Unterfütterung aus Bodedeckern oder Stauden, diese sind ebenfalls mit dem SSB abzustimmen.

Die nachfolgenden Normen und Empfehlungen sind zu beachten bzw. geben Hilfestellung:

- Empfehlungen für das Pflanzen von Bäumen, Ausgabe 1999, FLF Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.
- Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 (2005), Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 (2004), FLF.
- DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Pflanzen und Planzarbeiten
- Merkblatt über Baumanstände und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen – FGVS Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen

C.6.0 Artenschutz
Aus der archaischen Vorprägung ergeben sich die folgenden Planungshinweise:
Erforderliche Gehölzmaßnahmen sind im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeit wildlebender Vögelarten durchzuführen und ggf. weitere Maßnahmen zur Vermeidung einer Gefährdung von Vögeln zu ergreifen.
Als vorsorgliche Ausgleichsmaßnahme für den Star sind zwei Höhlenbrüterkästen als Ersatzstrukturen in der näheren Umgebung zu schaffen.
Erforderliche Abrissmaßnahmen sind im Zeitraum Anfang November bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Aktivitätszeiten der Fledermäuse durchzuführen und ggf. weitere Maßnahmen zur Vermeidung einer Gefährdung von Fledermäusen zu ergreifen.

C.7.0 Schutz des Bodens/ Entsorgung des Bodenmaterials
Der humusdes Boden ist von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung ohne Verunreinigungen zu lagern und als kulturfähiges Material gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 19915 (Bodenarbeiten für vegetations-technische Zwecke) wieder aufzubringen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Bodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen. Zur Minimierung der Versiegelung beim Bau von Erschließungswegen sollen nach Möglichkeit versickerungsfähige Materialien (z.B. Rasengittersteine, Okopflaster) verwendet werden. Falls bei den Aushubarbeiten belastete Bodenmassen festgestellt werden, so ist das Amt für Umweltschutz und Kreisplanung des Rhein-Erft-Kreises umgehend zu benachrichtigen, um das weitere Vorgehen abzustimmen. Der Rhein-Erft-Kreis weist darauf hin, dass für einen vorgesehenen Einbau von Recyclingstoffen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist und diese rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. **„Weiterhin weist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises darauf hin, dass zur Schonung des Bodens die DIN 19339-2019-09 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ anzuwenden ist. Insbesondere empfiehlt die Untere Bodenschutzbehörde die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes sowie eine Bodenkundliche Baubegleitung. Die Abteilung Tiefbau und Verkehr der Stadt Brühl weist darauf hin, dass in öffentlichen Verkehrsflächen der Einbau von Recyclingbaustoffen grundsätzlich nicht zulässig ist.“**

C.8.0 Erdbebenzone
Das Bauvorhaben befindet sich nach der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen 1:350.000, in der Erdbebenzone 2, der ein Intensitätsintervall von 7,0 bis < 7,5 zugeordnet ist. Der Bemessungswert der Bodenbeschleunigung beträgt 0,8 m/s².

Der Geologische Dienst NRW weist die Bewertung der Erdbebengefährdung hin, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:
Stadt Brühl, Gemarkung Badorf: 2 / T
Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungswerte wird ausdrücklich hingewiesen.

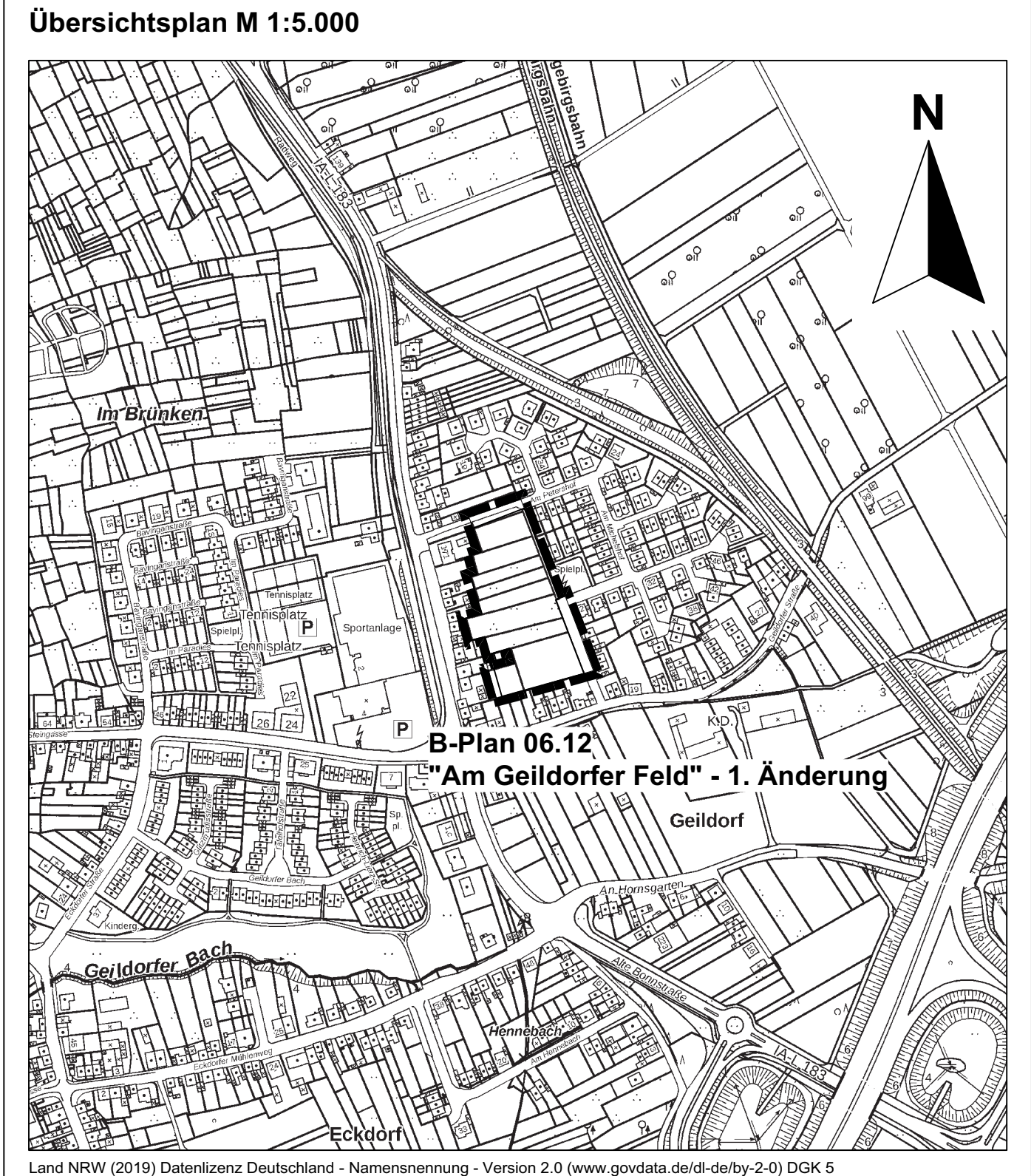
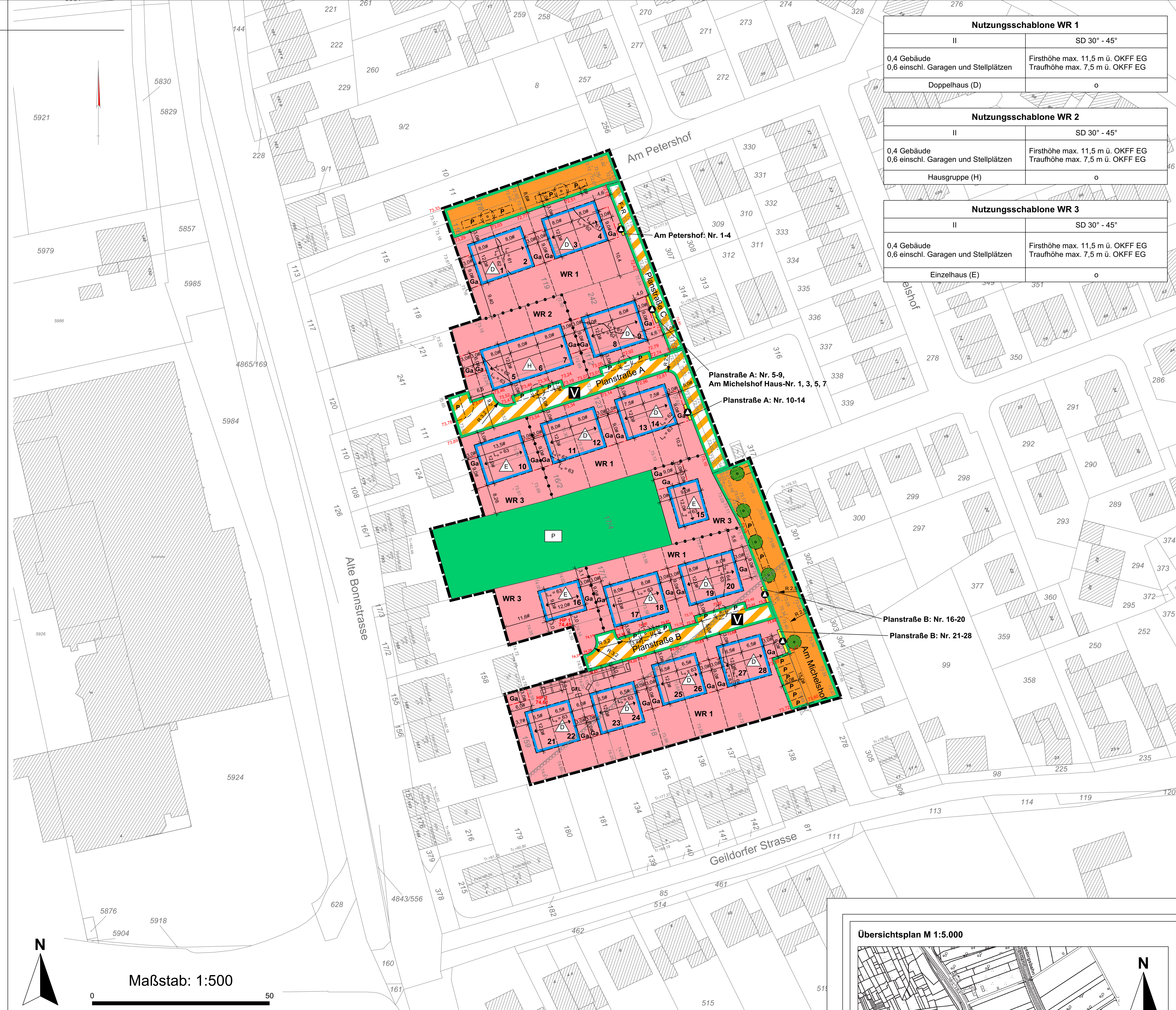
C.9.0 Emissionen
Der Landesbetrieb Straßenbau NRW weist auf die Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen hin.

Quellenangaben zu DIN-Normen, Empfehlungen und Merkblättern
Die folgenden DIN-Normen, Empfehlungen und Merkblätter werden im Fachbereich Bau und Umwelt, Abteilung Planung und Umwelt der Stadt Brühl vorgehalten und können dort während der Geschäftszeiten eingesehen werden.
Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang
DIN 1054 Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau
DIN 4149 Schallschutz im Hochbau, Teil 1 und Teil 2
DIN 4149:2005-04
DIN 18196 Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke
DIN 18531 Abdeckung von Dächern sowie Balkonen, Loggien und Laubengängen
DIN 18915 Bodenarbeiten
DIN 18916 Pflanzen und Planzarbeiten
**DIN 19339-2019-09 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben
Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für Planung und Instandhaltung von Dachbegrünungen, Ausgabe 2018, FLF Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V.
Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 (Ausgabe 2015), Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 (Ausgabe 2010), FLF Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V.
Merkblatt über Baumanstände und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen – FGVS Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen

Nutzungsschablone WR 1
II SD 30° - 45°
0,4 Gebäude
0,6 einschl. Garagen und Stellplätze
Doppelhaus (D)
Firsthöhe max. 11,5 m ü. OKFF EG
Traufhöhe max. 7,5 m ü. OKFF EG

Nutzungsschablone WR 2
II SD 30° - 45°
0,4 Gebäude
0,6 einschl. Garagen und Stellplätze
Hausgruppe (H)
Firsthöhe max. 11,5 m ü. OKFF EG
Traufhöhe max. 7,5 m ü. OKFF EG

Nutzungsschablone WR 3
II SD 30° - 45°
0,4 Gebäude
0,6 einschl. Garagen und Stellplätze
Einzelhaus (E)
Firsthöhe max. 11,5 m ü. OKFF EG
Traufhöhe max. 7,5 m ü. OKFF EG



Katastralanzeige und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

626 Flurstücksgrenze ALT mit Flurstücksnummern
11 Gebäudennummer Bestandsgebäude
70,00 Bestandsgeändehöhen
69,69 Geplante Straßenhöhen (gem. Ingenieurbüro Geißler, Juni 2019)
Bezeichnungen
14 Hausenheiten

Kartengrundlage
Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlagen den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanV 90 Stand 21.07.2017 entspricht. Der Lageplan wurde auf Grund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahmen nach dem öffentlich bestellte Vermessungsingenieur Sead Vermessung vom hergestellt.

Brühl, den
Der Bürgermeister in Vertretung
Gerd Schiffer
Beigeordneter

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung erfolgte in der Zeit vom 19.11.2018 bis 14.12.2018.
Brühl, den
Der Bürgermeister in Vertretung
Gerd Schiffer
Beigeordneter

Änderungen / Ergänzungen
Redaktionelle Änderungen nach der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB

Erneute Auslegung
Eine erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom bis Ort und Dauer der Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Brühl, den
Der Bürgermeister in Vertretung
Gerd Schiffer
Beigeordneter

Träger öffentlicher Belange
Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.11.2018 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.
Brühl, den
Der Bürgermeister in Vertretung
Gerd Schiffer
Beigeordneter

Rechtsgrundlage
Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3534).
Bauamtungsverordnung (BauVVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
Planzeichenverordnung (PlanVZ) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV.NRW.S.411), neugefasst durch Artikel 1 des Gesetzes zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen (Baurechtsmodernisierungsgesetz - BauModG NRW).
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW. S. 866), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV.NRW. S. 90), in Kraft getreten am 02.02.2018.

Aufstellung
Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Brühl hat am 06.09.2018 gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 15.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
Brühl, den
Der Bürgermeister in Vertretung
Gerd Schiffer
Beigeordneter

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

Bekanntmachung
Die Bekanntmachung des Bebauungsplans sowie Ort und Zeit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt.
Brühl, den
Der Bürgermeister

Dieter Freytag

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

Bekanntmachung
Die Bekanntmachung des Bebauungsplans sowie Ort und Zeit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt.
Brühl, den
Der Bürgermeister

Dieter Freytag

Bebauungsplan 06.12 "Im Geildorfer Feld" - 1. Änderung
Stand Brühl
Gemarkung Badorf
Flur 3
M 1:500

Planstand: 12.08.2019
plan lokal
planen. gestalten. vermitteln.