

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE**

***\*\*Die nach der öffentlichen Auslegung erfolgten Ergänzungen sind entsprechend gekennzeichnet.***

### **1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 und 5 BauNVO)

#### 1.1

Dorfgebiet (MD)

##### 1.1.1

- Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die im § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.
- Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die im § 5 Abs. 2 Nr. 4, 6, 8 und 9 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die im § 5 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

### ***\*\*2. Maß der baulichen Nutzung***

***(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 18 BauNVO)***

***Es wird eine maximale Firsthöhe von 13,30 m und eine maximale Traufhöhe von 7,00 m festgesetzt. Die Festsetzung der unteren Bezugshöhe erfolgt in Nr. 7 dieser textlichen Festsetzungen. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gilt als Bezugspunkt die Trauflinie, d.h. die Schnittlinie der Außenfläche der aufsteigenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Als Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe bei Satteldächern gilt die Oberkante Firststein.***

### **3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind je Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

### **4. Überbaubare Grundstücksfläche**

Terrassenüberdachungen, Wintergärten und Balkone sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **5. Stellplätze, Carports und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Teile der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **6. Nebenanlagen**

Nebenanlagen wie z. B. Gartenhäuschen oder Geräteschuppen dürfen eine Grundfläche von maximal 9 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

## **7. Höhenlage baulicher Anlagen**

Als Bezugshöhe wird die Oberkante der Erschließungsstraße mit 66,85 m ü. NHN festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) kann die Bezugshöhe um maximal 0,3 m überschreiten. Eine Unterschreitung ist nicht zulässig.

## **8. Baugestalterische Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

### ***\*\*8.1 Dachaufbauten und -einschnitte***

***Zulässig sind ausschließlich Zwerchgiebel, Dachgauben und Dacheinschnitte soweit diese in Summe 50% der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten und nur in der untersten Dachebene liegen.***

### **8.2 Einheitliche Gestaltung**

Doppelhäuser im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO müssen sich in Dachform und Höhe (First-, Trauf- und/oder Attikahöhe) entsprechen. Beide Doppelhaushälften müssen zudem in einer Flucht (straßenseitig) gebaut werden.

### ***\*\*8.3 Dachform***

***Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Dachform „Satteldach“ (mit einer Dachneigung von 25-45°) festgesetzt.***

### **Hinweise:**

#### Verkehrsimmissionen:

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.

### Erdbebengefährdung:

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß 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 Erdbebenzone 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 Schwadorf: 2 / T

### Bodendenkmäler:

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde 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 für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.