

BEBAUUNGSPLAN 05.10 "ÖSTLICH LINDENSTRASSE, WESTLICH AN DER SCHALLENBURG"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

A.1.1.1 Zulässigkeit

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):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe, 3. Tankstellen.

A.1.1.3 Ausnahmsweise zulässig

(§§ 1 Abs. 9, 4 Abs. 3 Nr. 2, 13a BauNVO):

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe inkl. Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO.

A.2 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 und WA 2 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 3, 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 0,6 darf durch Tiefgaragen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 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 1,3 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 Straßendeckung gemessen am Schnittpunkt der Straßengrenzungslinie 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 Verkehrsflächen erschlossen, ohne dass eine Haupterschließung 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 zu je nach festgesetzter Dachform geltenden Oberen Bezugspunkt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 6 gilt für alle Gebäude eine maximale Gebäudehöhe von 11,50 m. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 gilt für die Gebäude auf den Grundstücken 1 bis 3 eine maximale Gebäudehöhe von 75,40 m o. NNN, 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 Traufhöhe, d.h. die Schnittlinie der Außenfläche der aufsteigenden Außenwand mit der Oberkante der Dachfläche. 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 Bauten bzw. technische Anlagen, wie z.B. Aufzugschächte, Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Dachbegrünungen, Solaranlagen und Photovoltaikanlagen zugelassen werden, wenn diese Bauteile mindestens um das 1,5-fache Maß ihrer Höhe einseitig 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)

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 3 bis WA 6 ist eine Überschreitung der Baugrenzen grundsätzlich unzulässig. Abweichend hiervon dürfen die Baugrenze 2 OG und Baugrenze 1 + 2 OG innerhalb der (sonstigen) Baugrenzen durch untergeordnete Gebäude, wie Treppenhäuser, Aufzüge etc. auf einer Länge von maximal 1,0 m der zugehörigen Gebäudebreite überschreiten. Lüftungsräume gelten als Hauptanlagen und dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Fläche für Anbauten errichtet werden.

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 und bei Gebäuden und bei Doppelhäusern pro Doppelhaushälfte auf maximal zwei Wohnheiten begrenzt. Souterrainwohnungen und Wohnungen im Kellergeschoss (§ 2 Abs. 5 BauNVRW) sind ausgenommen.

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 in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdröckle, Einfriedungen, Hecken, Strauchwerk und sonstige Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m oberhalb der darovorgehenden Fahrbahnoberkante 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 je angefangene 300 m² 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.

A.7.3 Garagen, Stellplätze, Gemeinschaftsstellplatzanlagen und Tiefgaragen

(§ 12 BauNVO)

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

A.7.4 Garagen, Stellplätze, Gemeinschaftsstellplatzanlagen und Tiefgaragen

(§ 12 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 (TGA) zulässig. Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen sind grundsätzlich unzulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind Tiefgaragen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der dafür festgesetzten Flächen (TGA bzw. 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 Baufreier Nr. 2-18 soll dem Versicherungswasser, welches innerhalb des Bebauungsplangebietes auf dem Flurstück 114 errichtet wird, zugeführt werden. In der Planzeichnung ist dieser Bereich als Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung festgesetzt. Das Gebäude innerhalb des Baufreiers Nr. 1 soll über einen Mischwasserkanal an die bestehende Mischwasserkanalisation in der Lindenstraße 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	Baumart: Liquidambar styraciflua „Parrot“ (Säulen-Amerbaum), Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Umfang 16-20 cm, mit Unterflurverankerung
	Unterartpflanzung: Loniceria nitida „Mairgrün“ (Heckenmyrthe), Höhe 30-40 cm, mit Topfballen Alchemilla mollis (Weicher Frauenmantel), 8 Stk./m ²

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 Planmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen

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

A.9.4 Begrünung von Tiefgaragen und Flachdächern

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 Rhizomsperre zu versehen. Von der Überdeckung kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn die Oberfläche zugunsten von Terrassen versiegelt wird. Außerhalb der Baufreier muss die Begrünung der Tiefgaragedecke mindestens 70 % betragen.

A.9.5 Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Biotopwertdifferenz zwischen Eingriffs- und Ausgleichsblanzierung beträgt 78,159 Biotopwertpunkte (LUDWIG 1991) und wird zum Teil über grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes (Bäume, öffentliche Grünflächen, Versicherungswasser) ausgeglichen. Daneben wird der im Rahmen des Bebauungsplangebietes (S.01) unter dem Dorf erzielte Überschuss von 9,367 BWP herangezogen. Der restliche Ausgleich erfolgt auf folgenden Flächen außerhalb des Plangebietes:

Ausgleichsflächen	Biotopwertpunkte (BWP)	Lage der Gesamtaufnahme
Ausgleichsfläche „Feldgehölg Bonnrstraße Drahtchenweg“	27,530 BWP	Stadtgebiet Brühl, Gemarkung Badorf, Flur 002, Flurstück 232
Ausgleichsfläche „Feldgehölg Weiler Straße II“	783 BWP	Stadtgebiet Brühl, Gemarkung Vochem, Flurstück 6508
Ökotoptfläche „Forsberg RWE-Wellerswist“	38,079 BWP	Gemeindegebiet Wellerswist, Gemarkung Wellerswist, Flur 21, Flurstück 344 FA 622 83

A.10.0 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A.10.1 Schallschutzmaßnahmen vor Verkehrslärmmissionen

Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume über Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten das Maß gemäß von Kapitel 7 der DIN 4109-1:2018-01 erforderliche geschützte 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. Gleichung der Bau-Schalldämm-Maß R_{w,ges} aufweisen. Dabei gilt nach der vorgenannten DIN-Vorschrift die Gleichung:

$$L_{dB} = L_{dB} - K_{Raumart}$$

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 Außenlärmpegeln mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen R_{w,ges} zulässig.

Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten dämmenden Doppelverglasungen 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, Betonplatten, Natur- und Kunstschiefer sowie Zinkblech. Als Dachfarben sind schwarz oder anthrazit 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 Dachgeschosse zulässig. Der Mindestabstand zu den Giebelwänden beträgt 1,25 m. Bei Doppelhaushalten kann von dem Mindestabstand an der gemeinsamen Giebelwand abgesehen werden, sofern eine gleichartige Gestaltung der Dachaufbauten in Material und Ausmaß erfolgt.

B.1.4 Doppelhäuser

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 BauO NRW wird festgesetzt, dass die Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO in Dachform und Höhe (First-, Trauf- und/oder Attikahöhe) entsprechen müssen.

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 Energieeinsparung dienen, zulässig.

B.3.0 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur in der Größe von maximal 0,25 m² in Summe an der Stelle der Leistung zulässig. Lichtwerbung mit bewegtem, laufendem, blinkendem oder im zeitlichen Wechsel auftretendem 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. Blickdichte Zäune sind nicht zulässig.

B.4.3 Zäune

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

B.4.4 Sichtschutz

Im Verlauf der gemeinsamen Grundstücksgrenze von Doppelhaushalten, sind im Bereich des Hausgartens (rückwärtig) Mauern und Sichtschutzwände aus Holz, Stein oder ähnlichen Materialien bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m über dem Gelände und bis 4,0 m Länge zulässig, gemessen von der dazugehörigen Außenwand.

C. HINWEISE

C.1.0 Archäologische Bodenfinden

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW (Meldepflicht und Verbot der Bodenfinden) wird auf die Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Brühl als Untere Denkmalbehörde oder dem BfA-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehrföhrtstraße 45, 52388 Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmälern und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den

Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

C.2.0 Kampfmittelzufuhr

Gemäß Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bundesregierung Düsseldorf liefern Luftbilder aus den Jahren 1930-1945 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 Polizeistation 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 Grundlasi sind das Ektophon, d.h. die Gesamtheit der im Boden lebenden Organismen, besonders reichhaltig, weshalb Bodenverdrichtungen 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 Zerschneidung 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 Erstellen von Stauflächen im Untergrund des Bodendepots, beispielsweise in Mülden, zu vermeiden. Die Bodendepots sind als lockere Schüttung und nur in trockenem Zustand aufzutragen, 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, ergebnislosen Niederschlägen kann sich Sickerwasser auf und der gegen 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 Überschwemmungsgebietes 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, Bundesamt für Naturwissenschaften (Juni 2009) in der Erdbebenzone 2 mit der Unterkategorie R (Gebiete mit felsartigem Untergrund) und S (Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken) und der Baugrunderklasse C (bei Gründungen in den Lössschichten). Karte zu DIN 4149:2005-04 (April 2005), Anwendungsteil 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, Stützwerke und geotechnische Aspekte“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der zugehörigen Bedingungsreihe wird ausdrücklich hingewiesen. Den Baugrund bildet tiefgründiger Boden aus Lösslehm über Ablagerungen der jüngeren Mittelterasse. Bei der Beurteilung der Tragfähigkeit und des Setzungsverhaltens der Lössböden sind in jedem Fall deren bodemechanische Eigenschaften/Empfindlichkeiten objektspezifisch zu untersuchen und zu bewerten. Der Lösslehm reagiert sehr empfindlich auf Wasserzutritt. Sowohl in der Baugruben- als auch in der Baugrubenaußenphase muss ein Wasserzutritt in die Gründungssohle in jedem Fall verhindert werden. Dies muss u. a. bei der Wahl der Baugruben- und Baugrubenaußenarbeiten, der Baugrubensicherung und Güntäten 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 Bauwerken mit einschubemendenden Sicherungsrückstellungen 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 Holzröderung können Tötungen oder Verletzungen von potenziell in den Gehölzbeständen vorkommenden Allereinstufigen Vögeln oder Fledermäusen vermieden werden.

C.8.0 Emissionen

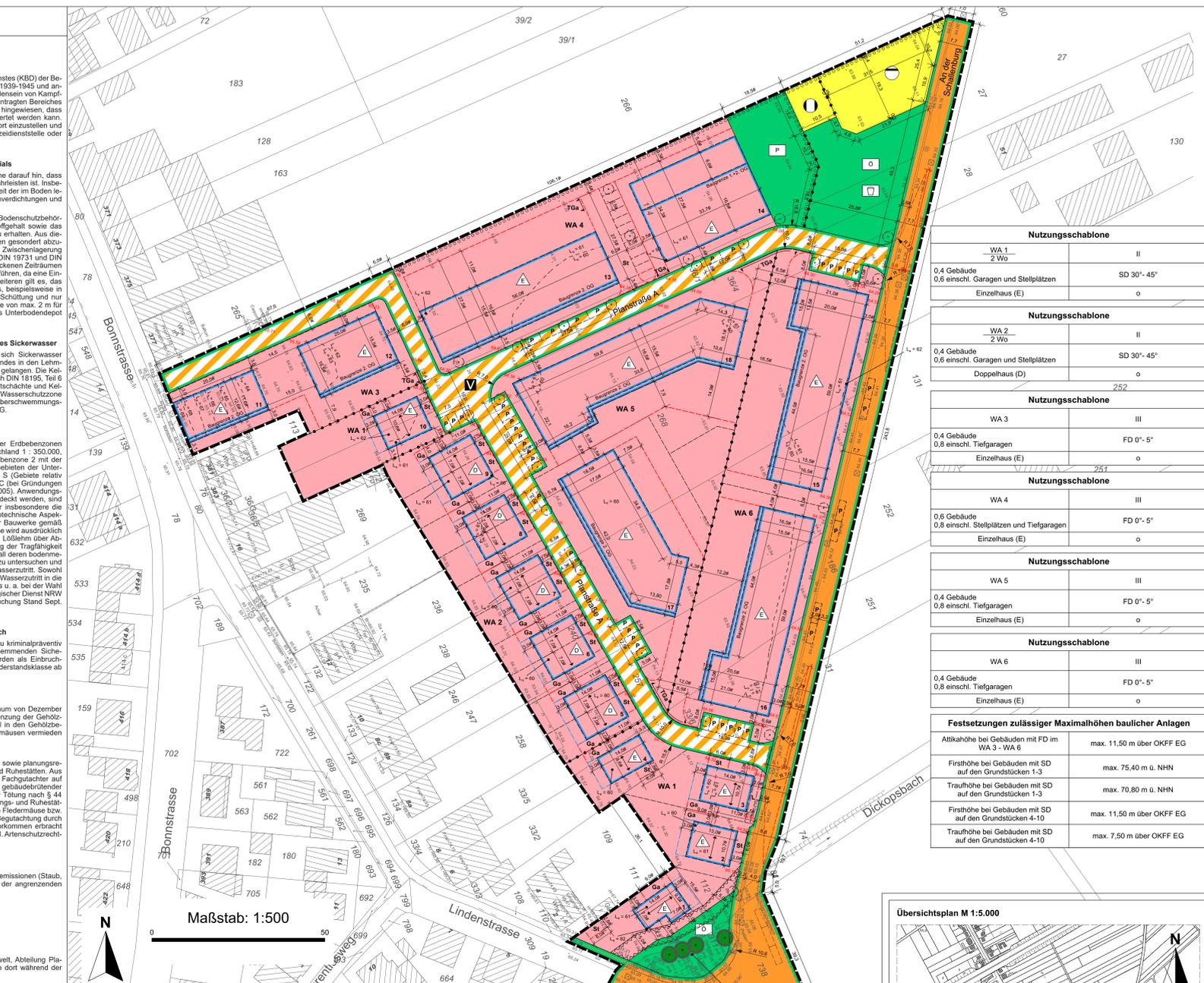
Der Landesbetrieb Straßenbau NRW weist auf die Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühnebeln und Spülwasser bei Nässe) der angrenzenden oder in der Nähe gelegenen Straßen hin.

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.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

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

WA 1 Allgemeines Wohngebiet
WA 2 Teilflächen Allgemeines Wohngebiet siehe Nutzungsschablonen

Maß der baulichen Nutzung

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

z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

△ Nur Einzelhäuser zulässig
▽ Nur Doppelhäuser zulässig
○ Offene Bauweise
— Baugrenze

Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 9 BauO NRW)

SD Satteldach
FD Flachdach
→ Firstrichtung
z.B. 30°-45° Dachneigung

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB