BEBAUUNGSPLAN 05.01 Teilbereich B "UNTER DEM DORF"

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 Allgemeines Wohngebiet – WA 1-5
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. 1-5 BauNVO):
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
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)

Die im Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet WA festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 und durch Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

A 2.2 Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

A 2.2.1 Definition/ Unterer Bezugspunkt
Die zulässige Maximalhöhe der baulichen Anlagen wird gemessen ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF EG). Die Bezugshöhe für die OKFF EG ist die Höhe der Straßenoberkante 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 aus erschlossen, ohne dass eine Haupterschließung erkennbar ist, ist die Bezugshöhe der aus den für jede der Verkehrsflächen nach Satz 2 gemittelten Höhen der Verkehrsflächen gebildete Mittelwert. Liegt ein Baugrundstück nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche, so ist der jeweilige festgesetzte Höhenpunkt (HP 1-3) als Bezugshöhe anzunehmen.

Höhenpunkte (HP)	Meter über Normalhöhennull (m NHN)
HP1 (Baufeld 16, WA 4)	69,95 m NHN
HP2 (Baufeld 17, WA 4)	70,25 m NHN
HP3 (Baufeld 7, WA 2)	68,25 m NHN

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 1 und WA 3-5 gilt für alle Gebäude eine maximale Gebäudehöhe von 11,5 m. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 gilt eine maximale Gebäudehöhe von 9,5 m.

A 2.2.2 Oberer Bezugspunkt
Als Oberer Bezugspunkt gilt bei Sattel- und Pultdächern die Firstoberkante, bei Flachdächern die Attikaoberkante des jeweils obersten Geschosses (Vollgeschoss und Nicht-Vollgeschoss). Dabei entspricht die Attikaoberkante der obersten Wandhöhe der aufsteigenden Außenwand.

A 2.2.3 Traufhöhen
Darüber hinaus werden für Sattel- und Pultdächer maximale Traufhöhen 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 **"A-2.3-1 Ziffer A 2.2.1** getroffene Festsetzung entsprechend.

A 2.2.4 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 allseitig von den Außenkanten des Gebäudes zurücktreten.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-3 ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Anbauten, wie z.B. Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen sowie Wintergärten, nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist eine Überschreitung der Baugrenzen grundsätzlich unzulässig. Abweichend hiervon darf die „Baugrenze 2. 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 1-3 bei Einzelhäusern pro Gebäude und bei Doppelhäusern pro Doppelhaushälfte auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist pro Wohngebäude eine Wohnung zulässig. 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 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger des Gebäudes mit der Gebäudenummer 7 zu belasten. Die mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger des Gebäudes mit der Gebäudenummer 17 zu belasten. Innerhalb von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine Bauten und sonstigen Anlagen errichtet werden. Die Wege sind zu befestigen.

A 6.0 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 6.1 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 m².

A 6.2 Garagen, Stellplätze, Gemeinschaftsstellplatzanlagen und Tiefgaragen
(§ 12 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-3 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 zweiten Wohneinheit – nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der dafür festgesetzten Flächen (St) zulässig. Die Tiefgaragen im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TGa) zulässig. Mit Ausnahme des Gemeinschaftsstellplatzes (Gst 23) sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 oberirdische Stellplätze und Garagen grundsätzlich unzulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind nur in den Gebäuden integrierte Garagen (IG) zulässig. Dabei ist ein Abstand von mindestens 5,5 m zwischen Garage und vorgelagerter Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) einzuhalten.

A 7.0. Beseitigung des Niederschlagswassers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 LWG)

Anfallendes Niederschlagswasser ist dem Versickerungsbecken, welches in unmittelbarer Nähe der Bundesautobahn 553 auf dem Grundstück Gemarkung Schwadorf, Flur 001, Flurstück 406 errichtet wird, zuzuführen.

A 8.0 Abfallsammelplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 5 wird ein Abfallsammelplatz (Abfallsammelstelle für den Tag der Abholung) innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Planstraße B festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind Abfallsammelplätze an öffentlichen Verkehrsflächen, auf den privaten Grundstücken zu errichten. Die maximal zulässige Grundfläche von 7,5 m² für Nebenanlagen (gem. Ziffer A.6.1) darf ausnahmsweise für die Errichtung von Abfallsammelplätzen überschritten 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 (Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen)

Im Bereich der Verkehrsflächen der Straßen An Hornsgarten, Planstraße A und Planstraße B sind 14 Straßenbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen. Die Standorte von 12 der 14 Bäume sind in der Planzeichnung ohne Festsetzungscharakter und werden in der Ausführungsplanung angepasst. Lediglich die zwei Bäume im Kreuzungsbereich der Straßen An Hornsgarten und Planstraße B sind festgesetzte Baumstandorte.

Ausnahmsweise kann die Lage der festgesetzten Baumstandorte in der öffentlichen Verkehrsfläche verändert werden, wenn dies zur Erreichbarkeit angrenzender Grundstückszufahrten oder zur Funktion von Ver- und Entsorgungsanlagen erforderlich ist.

Pflanzliste Straßenbäume:

Straßen	Anzahl Straßenbäume	Arten und Qualität der Anpflanzungen
An Hornsgarten	7	Baumart: *Carpinus betulus „Frans Fontaine"*, schmalkronige Hainbuche, Hochstamm, 3xv., m.Db., 18-20 Unterpflanzung: *Lonicera nitida „Maigrün"*, 30-40, m.Tb.
Planstraße A	2	Baumart: *Liquidambar styraciflua „Paarl"*, Säulenamberbaum, Hochstamm, 3xv., m.Db., 18-20 Unterpflanzung: Weicher Frauenmantel (*Alchemilla mollis*, 8 Stk./ m²)
Planstraße B	5	Baumart: *Acer platanoides „Columnare Typ Ley 3"*, Säulenahorn, Hochstamm, 3xv., m.Db., 18-20 Unterpflanzung: Weicher Frauenmantel (*Alchemilla mollis*, 8 Stk./ m²)

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 (Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünflächen)
Die öffentliche Grünfläche im Westen des Plangebiets gliedert sich in zwei Teilbereiche:
Parkfläche:
Die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche (Ö) mit Zweckbestimmung Parkfläche grenzt unmittelbar westlich an das Allgemeine Wohngebiet WA 4. Im nördlichen Bereich der Parkfläche ist ein Spielplatz von ca. 560 m² zu integrieren (Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz).
Ausgleichsflächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft):
Westlich der voran genannten festgesetzten Parkfläche ist eine öffentliche Grünfläche (Ö) als Ausgleichsfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. An ihrer südwestlichen Grenze ist eine extensiv zu unterhaltende Lärmschutzwand zu errichten und an der Seite zur Grünfläche zu begrünen. Zur Einbindung des neuen Wohngebietes in die angrenzende Landschaft wird dieser etwa 13,0 m breite Grünstreifen entlang der Lärmschutzwand mit folgenden Baumarten bepflanzt (insg. mind. 13 Hochstämme):

- *Cydonia „Portugiesische Birnenquitte"*, Hochstamm,
- *Juglans regia*, Walnuss, Hochstamm,
- *Mespilus germanica*, Mispel, Hochstamm,
- *Malus „*Rheinischer Krummstiel", Apfel, Hochstamm,
- *Malus „*Rheinischer Schafsnase", Apfel, Hochstamm,
- *Pyrus „*Sievernicher Mostbirne" Birne, Hochstamm.

Die Pflanzqualität der Obstbäume beträgt: 3x verpfl. 200-250, Walnuss Stk. 350-250. Es erfolgt eine Ansaat mit 50 % Wildblumenmischung und 50 % Gräsern. Die vorgesehenen Pflanzungen sind dauerhaft extensiv zu pflegen und zu erhalten. Zur Begrünung der Fläche und Förderung von Insekten erfolgt eine Ansaat mit Wildblumenmischungen. Die vorgesehenen Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

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 Überwachung kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn die Oberfläche zugunsten von Terrassen versiegelt wird. Außerhalb der Bauflenster zwischen Garage und vorgelagerter Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) einzuhalten.

Flachdächer 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." extensiv zu begrünen.

A 9.5 Feuerwehrzufahrten
Die Deckschicht der Feuerwehrzufahrten ist vollständig mit Rasengittersteinen zu gestalten und fächig mit Rasen einzusäen.

A 9.6 Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes
(§ 9 Abs. 1a BauGB):
"Der durch die Bebauung verursachte Eingriff Die Biotopwertdifferenz **zwischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung** beträgt -56.250 Biotoppunktpunkte [LUDWIG 1991] und wird zum Teil über die grünordnerischen Maßnahmen **"des zentralen Versickerungsbeckens (27.290 BWP)** innerhalb des Bebauungsplangebietes **"inklusive Versickerungsbecken** ausgeglichen. Der restliche Ausgleich erfolgt auf folgenden Flächen außerhalb des Plangebietes:

Ausgleichsflächen	Biotopwertpunkte (BWP)	Fläche	Lage der Gesamtmaßnahme
**"Ausgleichsfläche A1 „Feldgehölz Schwadorfer Feld"	38.327 BWP	Feldgehölze Bonn-straße / Drechtenweg (ges. 3.344 m²)	Stadt Brühl, Gemarkung Brühl, Flur 033, Flurstück 15 und 16
**"Versickerungsbecken	27.290 BWP	~~Entwässerungsgraben Erftbauwerk - Grasflur; einschürige Mahd (5.458 m²)~~	~~Stadt Brühl, Gemarkung Schwadorf, Flur 001, Flurstück 406~~

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 schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

A 10.2 Anlagen bzw. Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Fläche ist zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Bahnlärm ausgehend von der „Vorgebirgsbahn") im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m über Gleisoberkante zu errichten. Die Lärmschutzwand ist als eine durchgängig geschlossene Fläche auszubilden. Mögliche Zwischenräume sind sachgerecht abzudichten. Die Lärmschutzwand ist an der der Grünfläche zugewandten Seite fächig zu begrünen (Efeu, Hedera helix) und vor Aufnahme der Wohnnutzung herzustellen.

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 oberste Geschosse, die von der Außenwand der darunterliegenden Geschosse zurückspringen **"(Staffelgeschosse) (Vollgeschosse und Nicht-Vollgeschosse)**, sind nur Flachdächer zulässig. Alle anderen Dachformen und Dachneigungen sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

B 1.2 Dacheindeckung
Für die Dacheindeckung 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 zulässig.

Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig. Bei geneigten Dächern sind die Anlagen nur in der jeweiligen Dachneigung zulässig. Bei Flachdächern sind nur flach liegende 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 Niederschlagswasserableitung 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 Sichtmauerwerk 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, 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 die 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 Hausgartenneinfriedung sind nur dann zulässig, wenn sie auf der Gartenseite mit einer Heckenpflanzung begleitet sind.

B 4.4 Sichtschutz
Zwischen Doppelhaushälften und zwischen Häusern einer Hausgruppe, im Verlauf 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 3,0 m Länge zulässig, gemessen von der dazugehörigen Außenwand.

C. HINWEISE
C 1.0 Archäologische Bodenfunde
Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetzt 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
Der Kampfmittelbeseitigudienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf weist in seinem Abschlussbericht darauf hin, dass eine Teilfläche von 1.958 m² aufgrund von Störfaktoren im Erdreich geräumt wurde und hierbei keine Kampfmittel geborgen wurden. Es wird darauf hingewiesen, dass dies nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden kann. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise hat ein Ortstermin stattgefunden. Sollten innerhalb des Plangebietes Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. 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 humose belebte Oberboden ist von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung ohne Verdichtungen zu lagern und als kulturfähiges Material gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische 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 Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen. Zur Versickerung vorgesehene Flächen dürfen nicht befahren werden. Im Bereich der Kompensationsflächen ist der Boden in möglichst großem Umfang in naturnahem Zustand zu belassen (kein Abtrag, kein Befahren).** Zur Minimierung der Versiegelung beim Bau von Erschließungswegen sollen nach Möglichkeit versickerungsfähige Materialien (z. B. Rasengittersteine, Ökopflaster) 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 Genehmigung erforderlich und diese rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Bodenschutzbehörde zu beantragen ist.

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 Kellertreppen wasserdicht auszuführen. Das Gebiet ist keinem 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 mit Untergrundklasse 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). **"Auf die Berücksichtigung der Bodenuntersuchungen für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungshinweise wird ausdrücklich hingewiesen. Den Baugrund bildet tiefgründiger Boden aus Lößlehm über Ablagerungen der Jüngeren Hauptterrasse.** Bei der Beurteilung der Tragfähigkeit **"und des Setzungsverhaltens** der Lößböden sind in jedem Fall deren bodenmechanische Eigenschaften/ Empfindlichkeiten **"zu beachten 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 Fin. Für Kellerfenster und Fensterbänke wird ein Einbruchschutzmaßnahme der Einbau von Türen und Fenster der Widerstandsklasse ab mindestens RC 2 empfohlen.

C 7.0 Artenschutz
Erforderliche Holzfällungen und Abrissarbeiten sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln, d.h. nicht im Zeitraum Anfang März bis Ende September, durchzuführen. Sollte ausnahmsweise eine Fällung/ Abrissarbeit innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten stattfinden, sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen (etwa durch Verminderung der Attraktivität von Flächen) oder es ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können. Die baubedingte Flächeninanspruchnahme ist so zu begrenzen, dass ein zusätzlicher Flächenverbrauch, der über das eigentliche Plangebiet bzw. die vorgesehenen Baufelder hinausgeht, vermieden wird. Durch die zeitliche Begrenzung der Gehölzrodung und der Abrissarbeiten auf die Zeit außerhalb der Brutzeit (März bis September) wird vermieden, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen inkl. ihrer Eier und Jungtiere) sowie des Artikels 5 der Vogelschutzrichtlinie für wildlebende Vogelarten eintritt.

"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.

"C 9.0 Autobahn Schutzzonen
Der Landesbetrieb Straßenbau NRW weist auf die Schutzzonen entlang der Bundesautobahn 553 gem. § 9 Abs. 1 und 2 FStG (Fernstraßengesetzt) hin. Die Schutzzonen werden in der Planzeichnung angezeigt.

"Nachrichtliche Übernahme
Das Plangebiet liegt im Naturpark „Rheinland".

Quellenangaben zu DIN-Normen
Die folgenden DIN-Normen werden im Fachbereich Bauen und Umwelt, Abteilung Planung und Umwelt der Stadt Brühl vorgehalten und können dort während der Geschäftszeiten eingesehen werden.

DIN 18195 Bauwerksabdichtungen, Teil 6
DIN 18915 Bodenarbeiten
DIN 18916 Pflanzen und Pflanzarbeiten
DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Teil 1 und Teil 2
DIN 4149:2005-04

Nutzungsschablone	
WA 1 und 3 2 Wo	II
0,4 Gebäude 0,6 einschl. Garagen und Stellplätze	SD 30° - 45°
Doppelhaus (D)	o

Nutzungsschablone	
WA 2 2 Wo	I
0,4 Gebäude 0,6 einschl. Garagen und Stellplätze	SD 30° - 45°
Einzelhaus (E)	o

Nutzungsschablone	
0,4 Gebäude 0,6 einschl. Garagen und Stellplätze 0,8 einschl. Tiefgaragen	FD 0° - 5°
Einzelhaus (E)	o

Nutzungsschablone	
WA 4	III
0,4 Gebäude 0,6 einschl. Garagen und Stellplätze 0,8 einschl. Tiefgaragen	FD 0° - 5°
Einzelhaus (E)	o

Nutzungsschablone	
WA 5 1 Wo	II
0,4 Gebäude 0,6 einschl. Garagen und Stellplätze	PD 20° - 30° FD 0° - 5°
Hausgruppe (H)	g

Festsetzungen zulässiger Maximalhöhen baulicher Anlagen	
	Einzelhaus, Doppelhaus, Hausgruppe
Attikahöhe bei Gebäuden mit Flachdach	max. 11,5 m ü. OKFF EG
Traufhöhe bei Gebäuden mit Satteldach Pultdach	max. 7,5 m ü. OKFF EG max. 8,0 m ü. OKFF EG
Firsthöhe bei Gebäuden mit Satteldach in den WA 1 und 3 und Pultdach im WA 5	max. 11,5 m ü. OKFF EG
Firsthöhe bei Gebäuden mit Satteldach im WA 2	max.