

Textliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB i. V. m. der BauNVO 1990)

Anmerkung: Nach der Offenlage durchgeführte inhaltliche Änderungen sind nachfolgend durch eine graue Markierung und Kursivschrift bzw. Streichung hervorgehoben.

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

1.1. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA-1 und WA-2 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Ziffern 4, 5 BauNVO) auch ausnahmsweise nicht zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf im allgemeinen Wohngebieten WA die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Tiefgarage und sonstigen Nebenanlagen bis zu einer GRZ = 0,8 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Bezugshöhe für alle Höhenfestsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist NHN

Maximal zulässige Firsthöhe (FH max.) gemäß Planeintrag.

Firsthöhe: oberster bzw. höchster Punkt der Dachfläche bei Pultdächern.

Maximal zulässige Gebäudehöhe 1 (GH 1 max.) gemäß Planeintrag.

Gebäudehöhe: oberster bzw. höchster Punkt der Dachfläche bei Flachdächern.

Maximal zulässige Gebäudehöhe 2 (GH 2 max.) gemäß Planeintrag.

Gebäudehöhe: oberster bzw. höchster Punkt des obersten Vollgeschosses bei Flachdächern.

Maximal zulässige Traufhöhe (TH max.) gemäß Planeintrag.

Traufhöhe / oberer Wandabschluss: Schnittkante Vorderkante aufgehende Außenwand mit der Oberkante Dachhaut / höchster Punkt der aufgehenden Wand.

Eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten GH2 durch die Höhe von notwendigen Absturzsicherungen um 1 m ist zulässig.

Gemäß § 16 Absatz 6 i. V. mit § 18 BauNVO wird festgesetzt, dass Dachaufbauten, wie beispielsweise technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenhäuser die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten dürfen. Die Dachaufbauten müssen dabei mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone ist im Allgemeinen Wohngebiet WA bis zu einer Tiefe von 2,0 m bis zur Hälfte der Breite der jeweiligen Gebäudeaußenwand zulässig, sofern nicht landesrechtliche Vorschriften entgegenstehen.

3.2 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch nicht überdachte Terrassen um bis zu 3 m zulässig.

4. Stellplätze und Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den festgesetzten Flächen für Stellplätze und ihrer Zufahrten zulässig.

4.2 Tiefgaragen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Fläche zur Abgrenzung unterirdischer Bauteile (TG) und der zugehörigen Zu- und Abfahrt (Rampe) zulässig.

5. Der Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

5.1 Die zur Versorgung und Entsorgung des Baugebietes dienenden Anlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, auch soweit für diese im Plangebiet keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

6. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit G-1 bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die in der Planzeichnung mit GF-2 bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Bewohner des Hauses Waldorfer Straße 13 zu belasten.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Der Abriss der vorhandenen Gebäude darf zum Schutz potentiell vorhandener geschützter Arten nur zwischen November und März erfolgen.

7.2 Ein Abriss ist außerhalb dieses Zeitraumes zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass keine geschützten Arten betroffen sind.

7.3 2-4 Wochen vor Beginn der Abrissarbeiten sind durch einen Fachgutachter Detektorbegehungen im Hinblick auf eine Population geschützter Arten durchzuführen; geeignete Quartierstrukturen (Spalten, Risse, Einflüge) sind dicht zu verschließen.

7.4 Bei Fund von geschützten Arten während des Abrisses muss ein sofortiger Baustopp erfolgen. Über Baustillstand oder Bergung und Umsiedlung der Tiere ist die zuständige Fachbehörde (Untere Naturschutzbehörde) einzubeziehen.

7.5 Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine mindestens 50 m² große Heckenstruktur (Sträucher gemäß nachfolgender Liste 3 xv, o.B. 125 – 150 cm Höhe) zu pflanzen und zu pflegen. Der Pflanzverband soll 1 m x 1 m betragen.

- | | |
|--|---|
| ∅ Berberitze (<i>Berberis vulgaris</i>), | ∅ Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i> , |
| ∅ Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>), | ∅ Schneeball (<i>Viburnum opulus</i> , |
| ∅ Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>), | ∅ Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>), |
| ∅ Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>), | ∅ Hasel (<i>Corylus avellana</i>), |
| ∅ Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>) | |

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Fensterunabhängige Belüftung

Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) bzw. maßgeblichem Außenpegel von 58 dB(A) an Fassaden zur Nachtzeit sind hinterliegende Schlafräume mit einer fensterunabhängigen Belüftung auszustatten.

Sollte im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass die tatsächliche Geräuschbelastung einer Gebäudeseite niedriger ausfällt, als dies der maßgebliche Außenlärmpegel angibt, so kann von den Textfestsetzungen auch im Hinblick auf die Verpflichtung zum Einbau von fensterunabhängigen Lüftungssystemen abgewichen werden, wenn dies ein Sachverständiger für Schallschutz entsprechend bestätigt.

8.2 Bedingte Festsetzung

Gemäß § 9 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist eine wohnliche Nutzung der Gebäude im rückwärtigen Bereich des Grundstückes erst dann zulässig, wenn das Gebäude an der Pingsdorfer Straße im Rohbau fertiggestellt ist und als Lärmschutz dient.

9. Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind mindestens 4 standortgerechte Laubbäume (mindestens als Hochstamm 3xv. D.B. StU 18/20) zu pflanzen und zu pflegen. Lage und Anordnung der Baumpflanzung bleiben der späteren Ausführungsplanung überlassen.

9.2 Die zu erhaltenden Bäume und ihre Wurzelbereiche sind vor Beginn der Bauarbeiten gemäß DIN 18 920, der ZTV Baumpflege und der Baumschutzsatzung der Stadt Brühl zu schützen und durch baumpflegerische Maßnahmen zu pflegen

9.3 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind mindestens 12 standortgerechte Sträucher zu pflanzen und zu pflegen. Lage und Anordnung der Strauchpflanzungen bleiben der späteren Ausführungsplanung überlassen.

9.4 Die nicht überbauten Flächen der Tiefgarage sind intensiv zu begrünen. Die Tiefgarage ist, sofern sie nicht überbaut wird, mit geeignetem Substrat mit einer Schichtdicke von 0,6 m abzudecken und gärtnerisch zu gestalten. Die Anlage von Schotterflächen als Ersatz für eine intensive Bepflanzung ist nicht zulässig.

9.5 Flachdächer sowie bis zu 15° flach geneigte Dächer sind zu mindestens 60 % extensiv bei einer Vegetationsschicht von mindestens 8 cm zu begrünen.

10. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 89 BauO NRW - örtliche Bauvorschrift)

10.1 Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Mülltonnen sind entweder einzuhausen (z.B. Müllbox) oder mit Rank- und Kletterpflanzen dreiseitig einzugrünen.

10.2 Terrassentrennwände dürfen eine maximale Höhe von 2,0 m über Gelände besitzen und dürfen maximal 3 m, gemessen ab der Hauswand, hinausragen.

Kennzeichnungen und Hinweise

Artenschutz

Abrissarbeiten an den Gebäuden sowie Eingriffe in den Gehölzbestand und sonstige Rodungsarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar, zulässig.

Bodendenkmalpflege

Bei Ausschachtungsarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.3.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Bodenversiegelung

Nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) und § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

Wasserwirtschaft

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund oder in ein oberirdisches Gewässer ist nach §§ 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der Antrag ist bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises zu stellen.

Kampfmittelfunde

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

DIN-Vorschriften

Die für die Festsetzungen oder Darstellungen dieses Bauleitplans relevanten DIN-Vorschriften können in ihrer gültigen Fassung bei der Stadtverwaltung Brühl im Fachbereich 61 Stadtentwicklung und Umwelt zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T gemäß der Karte zur DIN 4149 (Fassung April 2005) der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006).

Abbruch von Gebäuden

Im Rahmen des Abbruchgenehmigungsverfahrens der vorhandenen Gebäude ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises zu beteiligen.

Bereitstellung von Müllbehältern am Tage ihrer Abholung

Die Abfallbehälter sind am Tage der Müllentsorgung an die Pingsdorfer Straße (Müllstandorte im westlichen Plangebiet) bzw. Wendehammer Waldorfer Straße (Müllstandorte im östlichen Plangebiet) zu ziehen und für die Müllentsorgung am Straßenrand bereitzustellen.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Bei der Neuerschließung kann das Ziel einer möglichst wenig veränderten lokalen Wasserbilanz nur durch die Kombination verschiedener Elemente der naturverträglichen Niederschlagswasserbewirtschaftung erreicht werden. Elemente, die Verdunstung und Rückhalt von Niederschlagswasser fördern, sind immer sinnvoll. Bei der Erschließung kann durch Vorgaben zur Flächenbefestigung, Dachbegrünung oder Regenwassernutzung das zu beseitigende Niederschlagswasser deutlich reduziert werden.

Bedachungen mit unbeschichtetem Metall sind nicht zulässig. Die Forderung resultiert aus der EU-Wasserrahmenrichtlinie, die vorschreibt, dass jedes Gewässer den guten ökologischen Zustand bzw. das gute ökologische Potential erreichen muss. Hierzu gehört auch das Grundwasser. Bei Bedachungen mit beschichtetem Metall ist die Unversehrtheit der Beschichtung nach 20 Jahren nachzuweisen.