

## STADT BRÜHL

### BEBAUUNGSPLAN 05.10 „ÖSTLICH LINDENSTRASSE, WESTLICH AN DER SCHALLENBURG“

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

## **A - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

#### **1.1 Allgemeine Wohngebiete (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)**

##### 1.1.1 Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### 1.1.2 Folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für Verwaltungen
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 16, 18 und 19 BauNVO)**

#### **2.1 Grundflächenzahl**

2.1.1 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann im Allgemeinen Wohngebiet WA1 die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ von 0,4 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO um bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,6 überschritten werden.

2.1.2 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann die zulässige Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,6 sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

#### **2.2 Gebäudehöhen**

2.2.1 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen als Höchstgrenzen festgesetzt. Die zulässigen Gebäudehöhen sind

als Oberkante (OK) bezogen auf den höchsten Punkt des Gebäudes in Meter über Normalhöhe Null (NHN) festgesetzt. Als Oberer Bezugspunkt gilt die Attikaoberkante des jeweils obersten Geschosses.

2.2.2 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass als unterer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen Normalhöhennull (NHN) gilt.

2.2.3 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen - z.B. Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Dachbegrünungen, Solaranlagen und Photovoltaikanlagen Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Oberlichter – ausnahmsweise überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 1,50 m in der Höhe. Die Dachaufbauten müssen dabei mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten.

### **3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

3.1 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie zum Beispiel Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstrepfen und deren Überdachungen bis zu einem Maß von 1,50 m zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone ist bis zu einem Maß von 2,0 m zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen mit deren Überdachungen sowie aus Gründen des Brandschutzes notwendige Fluchttreppen ist bis zu einem Maß von 3,0 m zulässig.

3.2 Die im WA 2 festgesetzten Baugrenzen für das oberste Geschoss dürfen innerhalb der (sonstigen) Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Treppenhäuser, Aufzüge etc. auf einer Länge von maximal 1/2 der jeweiligen Fassadenlänge des obersten Geschosses überschritten werden.

### **4. Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)**

#### **4.1 Stellplätze, Fahrradabstellplätze (§ 12 BauNVO)**

4.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der Flächen für Stellplätze (St) zulässig. Tiefgaragen mit ihren Zufahrten auch in Form von Aufzügen sowie Zugängen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.

4.1.2 Fahrradabstellplätze sind im gesamten Wohngebiet (WA1 und WA2) auch in überdachter Form zulässig.

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

5.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird bei Einzelhäusern pro Gebäude auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt.

5.2 Wohnungen im Kellergeschoss (§ 2 Abs. 5 BauO NRW) sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

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

6.1 Die in der Planzeichnung als GFL 1 festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einen Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke, die innerhalb des WA 1 liegen, zu belasten. Bei der Begründung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts können geringfügige Abweichungen von der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche GFL 1 bis zu einem Maß von 2,0 m zugelassen werden.

6.2 Die in der Planzeichnung mit GF festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten von Fahrzeugen zur Abfallentsorgung sowie Lösch- und Rettungsfahrzeugen zu belasten. Bei der Begründung eines Gehrechtes können geringfügige Abweichungen von der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche GF bis zu einem Maß von 2,0 m zugelassen werden.

6.3 Die in der Planzeichnung mit GFL 2 festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger sowie der Stadt Brühl zu belasten. Bei der Begründung des Leitungsrechts können geringfügige Abweichungen von der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche GFL 2 bis zu einem Maß von 2,0 m zugelassen werden.

**7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

**7.1 Ausgleichsflächen und -maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

a) Als externe Ausgleichsmaßnahme wird der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 05.01 „Unter dem Dorf“ erzielte Überschuss von 9.367 Biotopwertpunkten herangezogen. Die restliche Kompensation erfolgt über die festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Plangebiets (wie Ausgleichsfläche, Anpflanzung von

Bäumen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Grünflächen, Versickerungsanlage, Dachbegrünungen sowie nicht versiegelte Bereiche).

- b) Die in der Planzeichnung als Ausgleichsfläche festgesetzte Fläche ist als Streuobstwiese anzulegen. Es sind mindestens 12 Bäume, Hochstamm oder Halbstamm, 3x verpflanzt, aus der folgenden Pflanzliste mit den folgenden Höhen anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Darüber hinaus ist innerhalb der Fläche eine Einsaat mit Rigosaatgut vorzusehen. Diese ist extensiv zu pflegen und einmal jährlich zu mähen.

Pflanzliste Ausgleichsfläche:

- Cydonia „Portugiesische Birnenquitte“ (Quitte) – Höhe 200-250 cm
- Juglans regia (Walnuss, in Sorten) – Umfang 18-20 cm
- Mespilus germanica (Mispel, in Sorten) – Höhe 200-250 cm
- Malus „Rheinischer Krummstiel“ (Apfel) – Höhe 200-250 cm
- Malus „Rheinischer Schafsnase“ (Apfel) – Höhe 200-250 cm
- Pyrus „Sievernicher Mostbirne“ (Birne) – Höhe 200-250 cm

## **7.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 7.2.1 Die in der Planzeichnung zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind gemäß der beigefügten Pflanzliste (TF 7.2.5a) als Bäume 1. Ordnung zu pflanzen. Die Größe des Baumbettes muss mindestens 7,5 m<sup>2</sup>, Baumgröße Hochstamm StU 18/20 cm betragen. Die Beete sind mit einer unterirdischen Wurzelraumgröße von mindestens 12 m<sup>3</sup> herzustellen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann um bis zu 5 m abgewichen werden. Die Bäume sind mit Unterflurverankerung zu sichern, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 7.2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind mindestens 15 Bäume und in der privaten Grünfläche im Nordwesten des Plangebiets mindestens zwei Bäume 2. Ordnung oder Großsträucher gemäß der beigefügten Pflanzliste (TF 7.2.5b) anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumstandorte sind räumlich so zu verteilen, dass im WA 2 je 490 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche, die außerhalb der Flächen für Stellplätze, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und Flächen zum Anpflanzen liegen, mindestens ein Baum zu pflanzen ist.
- 7.2.3 Auf Grundstücken mit 5 Stellplätzen oder mehr ist je angefangene 5 Stellplätze ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen (TF 7.2.5c). Die Größe des Baumbettes muss mindestens 7,5 m<sup>2</sup> betragen. Die Beete sind mit einer unterirdischen Wurzelraumgröße von mindestens 12 m<sup>3</sup> herzustellen. Die Bäume sind mit Unterflurverankerung zu sichern, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

7.2.4 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Sträucher gemäß der beigefügten Pflanzliste (TF 7.2.5.d) anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sie müssen mindestens eine Höhe von 1,20 m haben und dürfen 2,0 m nicht überschreiten.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind Bäume gemäß der Düsseldorfer Zukunftsbaumliste anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

#### 7.2.5 Pflanzliste:

##### a) Bäume 1. Ordnung

- Liquidambar styraciflua (Amberbaum, in Sorten)
- Acer rubrum (Rot-Ahorn, in Sorten)
- Acer platanoides (Spitzahorn, in Sorten)
- Tilia Tomentosa Brabant (Silberlinde, in Sorten)
- Corylus avellana (Gemeine Hasel, in Sorten)

##### b) Bäume 2. Ordnung/ Großsträucher

- Amelanchier arborea (Baum-Felsenbirne, in Sorten)
- Malus (Zierapfel, in Sorten)
- Carpinus betulus (Hainbuche, in Sorten)
- Sorbus aria (Mehlbeere, in Sorten)
- Alnus x spaethii (Purpurerle, in Sorten)

##### c) Bäume für Stellplatzanlagen

- Liquidambar (Amberbaum, in Sorten)
- Acer campestre (Feldahorn, in Sorten)

##### d) Gehölzstreifen –Sträucher

- Forsythia europaea (Goldglöckchen, in Sorten)
- Philadelphus (Gartenjasmin, in Sorten)
- Spiraea (Spiere, in Sorten)
- Strauchrosen (in Sorten)
- Crataegus laevigata (Zweiggriffeliger Weißdorn, in Sorten)
- Crataegus nigra (Schwarzfrüchtiger Weißdorn, in Sorten)
- Prunus cerasus (Sauerkirsche, in Sorten)

##### e) Sichtschutzhecken –Laubgehölze:

- Acer campestre (Feldahorn, in Sorten)
- Carpinus betulus (Hainbuche, in Sorten)
- Fagus sylvatica (Rotbuche, in Sorten)
- Ligustrum vulgare (Liguster, in Sorten)

- Cornus mas (Kornelkirsche, in Sorten)
- Mespilus germanica (Echte Mispel, in Sorten)

Abweichungen von der Pflanzliste sind in Abstimmung mit der Stadt Brühl, Fachbereich Bauen und Umwelt, Abteilung Planung und Umwelt zulässig.

7.2.6 Dächer von Tiefgaragen sind mit einer geschlossenen Vegetationsdecke zu versehen. Die Aufbauhöhe muss im Mittel mindestens 60 cm betragen. Für Baumpflanzungen muss der Aufbau mindestens 1,20 m betragen. Ausnahmsweise kann von der Übererdung abgesehen werden, wenn die Oberfläche zugunsten von Terrassen, Platzgestaltungen oder technischen Anlagen versiegelt wird.

### **7.3 Dachbegrünung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung von Haupt- und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie Garagen und Fahrradabstellanlagen i. S. d. § 12 BauNVO sind flächig mit einer durchwurzelbaren Aufbaudicke von mindestens 12 cm zu versehen und nach den Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen, Ausgabe 2018 der FLL Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V. dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen und zu erhalten. Hinzu kommen Drainschicht, Filtervlies und Wurzelschutzbahn. Ausgenommen hiervon sind notwendige technische Aufbauten. Die Dachabdichtung erfolgt gem. DIN 18531. Die Anpflanzung hat mit Moos, Sedum, Kraut oder Gras, Stauden oder Sträuchern zu erfolgen. Die Pflicht zur Dachbegründung gilt nicht, wenn Gründe des Brandschutzes entgegenstehen. Dachflächen unterhalb der Photovoltaikanlagen sind ebenfalls zu begrünen.

### **7.4 Fassadenbegrünung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb des Plangebiets sind mindestens 10% der Fassadenflächen mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Es ist mindestens eine Kletterpflanze je angefangene 1,5 m Fassadenlänge in eine Pflanzscheibe oder einen Pflanzring mit durchgängigem Kontakt zum gewachsenen oder auch aufgeschütteten Erdreich zu pflanzen. Die Pflanzenauswahl muss mit der gewählten Art der Berankung (Rankhilfe oder Selbstklimmer) korrespondieren. Eine Rankhilfe kann mit der Fassade dauerhaft verbunden oder als eigenständige Konstruktion vor der Fassade errichtet werden. Die Qualitätskriterien der FLL-Fassadenbegrünungsrichtlinien (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. „Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen“ Ausgabe 2018 ([www.fll.de](http://www.fll.de))) sind einzuhalten. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

## **8. Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

### **8.1 Schalldämmmaß der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (2018)**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass entsprechend den gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau (Ausgabe 2018, Beuth Verlag GmbH, Berlin)) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln mindestens die nach dieser Norm erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen zu treffen sind. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in Stufen von 5 dB(A) im Plan gekennzeichnet. Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung niedrigere Lärmpegel nachgewiesen werden.

### **8.2 Schutz der Schlafräume vor Verkehrslärm**

Für Schlaf- und Kinderzimmer sowie andere Räume mit bestimmungsgemäßer Schlaffunktion ist eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Von Satz 1 kann abgewichen werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung Beurteilungspegel von höchstens 45 dB(A) für den Nachtzeit-raum (22 – 6 Uhr) nachgewiesen werden.

### **8.3 Schutz der Außenwohnbereiche**

Für Außenwohnbereiche wie zum Beispiel Balkone, Loggien und Terrassen sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen, durch die sichergestellt wird, dass der Beurteilungspegel von 62 dB(A) im Tageszeitraum (6 – 22 Uhr) innerhalb der Außenwohnbereiche nicht überschritten wird.

## **B - GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

### **1. Dachform und Dachneigung**

Innerhalb des Plangebiets sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°-5° zulässig. Für Garagen und Carports sind ebenfalls nur Flachdächer zulässig.

### **2. Fassadengestaltung**

Die Fassaden der Gebäude sind als verputzte Wandflächen, Verblender oder in Sichtbeton herzustellen. Untergeordnet sind Holzverkleidungen, Blechverkleidungen und Verkleidungen aus anderen nicht reflektierenden Plattenwerkstoffen, ausgenommen Fassadenelemente, die der Energiegewinnung dienen zulässig.

### **3. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur in der Größe von maximal 0,25 m<sup>2</sup> je 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.

## **4. Einfriedungen**

### **4.1 Garteneinfriedungen**

Einfriedungen von Gärten sind zulässig in Form von lebenden Hecken gemäß Pflanzliste (A 7.2.5 e) bis 2,0 m über dem Gelände, Sockelmauern bis zu einer Höhe von maximal 0,15 m über dem Gelände sowie Maschendrahtzäunen und Stabgitterzäunen an Holz- und Eisenpfählen in Kombination mit Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über dem Gelände. Einfriedungen mit einer Entfernung von bis zu 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche „Planstraße A“ sowie zur GF-Fläche (A 6.2) dürfen die Höhe von 1 m nicht überschreiten.

### **4.2 Sichtschutz**

Blickdichte Zäune sind nicht zulässig. Im Verlauf der gemeinsamen Grenzen zwischen zwei Wohneinheiten bzw. Sondereigentumseinheiten 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 3,0 m Länge zulässig, gemessen von der dazugehörigen Gebäudeaußenwand.

### **4.3 Einfriedung öffentlicher Parkplatz und private Grünfläche**

Die in der Planzeichnung im Nordwesten festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ ist entlang der Grundstücksgrenzen, die nicht an die öffentlichen Verkehrsfläche „Planstraße A“ grenzen, in Form von lebenden Hecken gemäß Pflanzliste (A 7.2.5 e) einzufrieden. Gleiches gilt für die in der Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kita- Außenfläche“.

### **4.4 Begrünung von Mülltonnenabstellplätzen und Fahrradabstellanlagen**

Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Fahrradabstellanlagen sind zu überdachen, dreiseitig mit lebenden Hecken gemäß Pflanzliste (A 7.2.5 e) einzugrünen und mit einer Dachbegrünung zu versehen (A 7.3).

## **C - HINWEISE**

### **1. Kampfmittel**

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. Das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf ist zu beachten.

## **2. Artenschutz**

Gehölzrodungen dürfen nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28./ 29. Februar erfolgen (§ 39 BNatSchG Abs. 5 S. 2).

Baumfällungen sind nur während der Wintermonate zwischen Anfang Dezember und Ende Februar zu fällen.

Innerhalb des Eingriffsbereiches befinden sich potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten gebäudenutzender Fledermausarten. Neben Fledermäusen können Vorkommen von „Allerweltsvogelarten“ sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Gebäudebrüter nicht ausgeschlossen werden. Daher wird eine Begutachtung der zum Abriss vorgesehenen Gebäude auf einen möglichen Fledermausbesatz oder Vorkommen gebäudebrütender Vogelarten durch einen Fachgutachter erforderlich. Erst nach der abschließenden Prüfung und dem Nachweis der Nichtbesiedlung kann der Verbotstatbestand der Tötung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sowie der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auch für gebäudebewohnende Fledermausarten sicher ausgeschlossen werden. Sollten Tiere gefunden oder Hinweise auf Fledermausbesatz erbracht werden, sind u. U. weitere Maßnahmen erforderlich und entsprechend bedarfsorientiert abzuleiten.

## **3. Erdbebenzone**

Das gesamte Gebiet der Stadt Brühl befindet sich in Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T. Die bautechnischen Anforderungen der DIN 4149 sind zu beachten.

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

## **4. 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.

## **5. Bodenschutz**

Der Schutz des Mutterbodens ist gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten. Insbesondere unter Grünland sei das Edaphon, d.h. die Gesamtheit der im Boden lebenden Organismen, besonders reichhaltig, weshalb Bodenverdichtungen 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 Zwischenlagerung 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 Entstehen von Staunässe im Untergrund des Bodendepots, beispielsweise in Mulden, zu vermeiden. Die Bodendepots sind als lockere Schüttung und nur in trockenem Zustand aufzuschütten, wobei eine Schütthöhe von max. 2 m für das Oberbodendepot (DIN 19731) sowie max. 4 m für das Unterbodendepot einzuhalten sind.

## **6. 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 Kellerfenster wasserdicht auszuführen. Das Gebiet ist keiner Wasserschutzzone zugeordnet und liegt nicht im Bereich eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets oder eines Hochwasser- risikogebietes nach §78 WHG

## **7. DIN-Vorschriften und sonstige technische Richtlinien**

Die DIN-Vorschriften und sonstige Richtlinien werden Fachbereich Planung und Umwelt der Stadt Brühl vorgehalten und können während der Öffnungszeiten eingesehen werden.