

STADT BRÜHL

BEBAUUNGSPLAN NR. 01.16 TEIL 1

„BONNSTRASSE 166 – 188“

BEGRÜNDUNG

ZUM SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 Abs. 1 BauGB 2004)

TEIL A STÄDTEBAULICHE PLANUNG

TEIL B UMWELTBERICHT

Hinweis: die mit ** versehenen und fettgedruckten, bzw. durchgestrichenen Textpassagen wurden zu erneuten öffentlichen Auslegung eingefügt

INHALTSÜBERSICHT

TEIL A STÄDTEBAULICHE PLANUNG

	Seite
1. Vorgaben	
1.1 Verfahren	1
1.2 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich	2
1.3 Derzeitiges Planungsrecht	2
1.3.1 Landes- und Regionalplanung	2
1.3.2 Landschaftsplan	2
1.3.3 Flächennutzungsplan	2
1.3.4 Bebauungsplan / Planungsrecht	3
1.4 FFH- und Vogelschutzgebiete	3
1.5 Bestehende Nutzungen / Topographie	3
1.6 Grundwasser	4
1.7 Erdbebenzone	4
1.8 Altlasten	4
1.9 Erholung und Freiraum	4
2. Ziel und Zweck der Planung	4
3. Begründung der Planinhalte	5
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
3.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen	6
3.3 Nebenanlagen	6
3.4 Verkehr	7
3.4.1 Übergeordnete Anbindung	7
3.4.2 Erschließung der geplanten Bebauung / Flächen für den ruhenden Verkehr	7
3.4.3 ÖPNV	8
3.5 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Kinderspielplatz'	8
3.6 Energie / Ver- und Entsorgung	9
3.6.1 Wasser / Strom / Telefonanlagen	9
3.6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser	9
3.7 Landschaftspflegerische Maßnahmen / ökologische Bilanzierung	10
3.8 Schallschutztechnische Anforderungen	11
3.9 Artenschutzrechtliche Vorprüfung	12
3.10 Verwirklichung des Bebauungsplanes, Kosten	13
4. Bauordnungsrechtliche Vorschriften	13

TEIL A STÄDTEBAULICHE PLANUNG

1. VORGABEN

1.1 Verfahren

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Brühl hat in seiner Sitzung vom 26.01.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.16 ‚Bonnstraße / Südfriedhof / Schulzentrum / Linie 18‘ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Die Überplanung des Geltungsbereichs soll in mehreren Planungsschritten erfolgen. Als 1. Teilbereich soll für die im Norden befindlichen Flächen der Grundstücke Bonnstraße 166 - 188 Planungsrecht geschaffen werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 08.04.2011 bis einschließlich 29.04.2011 durch Aushang der Planunterlagen im Rathaus der Stadt Brühl erfolgt. Die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.04.2011 von der Bauleitplanung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten worden.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.07.2011 bis zum 18.08.2011.

***Auf Grund der Zielsetzung der Planung, dass Oberflächenwasser aus dem Plangebiet in den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Pingsdorfer Bach einzuleiten, wurde eine umfangreiche Untersuchung der Beeinflussung der Gewässerökologie unter Einbeziehung der angrenzenden Siedlungsbereiche (sogen. BWK-M3-Nachweis) erforderlich.*

Das Ergebnis dieser Überrechnung lag zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung noch nicht vor und konnte auch nicht rechtzeitig bis zu der Sitzung in der, der Satzungsbeschluss gefasst werden sollte, abschließend erstellt werden.

Da die Entwässerung des Plangebietes einen wesentlichen Teil der Erschließung darstellt und diese zu dem Zeitpunkt nicht als gesichert anzusehen war, wird nun unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Überrechnung eine erneute Offenlegung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Im Rahmen der Prüfung des BWK-M3-Nachweises wurde für den Planbereich die Kanal- und Verkehrsplanung konkretisiert. Auf der Grundlage dieser Planungen sind in der Planfassung für die erneute öffentliche Auslegung die maximal zulässigen Gebäudehöhen mit Bezug auf die geplanten Kanaldeckelhöhen festgesetzt worden.

Auf Grund der Eingabe von einem Grundstückseigentümer im Norden des Plangebietes wurde eine überbaubare Grundstücksfläche in westlicher Richtung verschoben und zur Sicherung der Erschließung das nördlich angrenzende Wegeflurstück in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen und als Verkehrsfläche festgesetzt.

Westlich des Plangebietes befindet sich an der südlichen Grenze des Friedhofes eine Fläche, die als Abstellfläche für Fahrzeuge sowie als Lager- und Umschlagfläche genutzt wird. Auf dieser Fläche wird u.a. ein mobiler Häcksler eingesetzt. Der Einsatz dieses Häckslers führt zur Überschreitung des Richtwertes für das angrenzende Allgemeine Wohngebiet.

In Abstimmung mit den Stadtwerken Brühl wurden verschiedene Standortvarianten geprüft. Als Ergebnis der durchgeführten Berechnungen konnte festgestellt werden, dass bei einer Verschiebung des derzeitigen Standortes in südlicher Richtung und einer Lärmschutzwand von 4 m Höhe und 12 m Länge die Richtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet im 1. und 2. Obergeschoß

bei einer Nutzungsdauer von 5 Std./Tag eingehalten werden können (s. hierzu die Lärmschutz-technische Stellungnahme der ACCON vom 17.01.2012).

Da sich der Standort außerhalb des Plangebietes befindet, wurde mit den Stadtwerken Brühl vereinbart, Art und Umfang der Abschirmung in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

1.2 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Badorf, Flur 2 und umfasst die Flurstücke 10, **103, 133/12, 182, 343, 346, 347, 393 - 398, 401 und 402. Das sind die Grundstücke Bonnstraße 166 bis 188 in ihrer gesamten Tiefe bis zum Weg östlich des Friedhofes **sowie das Wegeflurstück (103) entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,0 ha.

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes kann ebenso dem Bebauungsplanentwurf bzw. dem Übersichtsplan entnommen werden.

1.3 Derzeitiges Planungsrecht

1.3.1 Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Teilabschnitt Region Köln - ist das Plangebiet als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich dargestellt.

1.3.2 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht im Bereich des Landschaftsplanes Nr. 8 des Rhein-Erft-Kreises. In den Landschaftsplan einbezogen sind jedoch der unmittelbar westlich angrenzende Südfriedhof sowie das überwiegend landwirtschaftlich genutzte Areal südlich des Bebauungsplansgebietes. Für diese Bereiche gilt das Entwicklungsziel „Erhaltung naturnaher Lebensräume und natürlicher Landschaftselemente oder ihrer Reststrukturen sowie Wiederherstellung einer mit naturnahen Lebensräumen und natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft im Bereich von Bächen, Teichen und sonstigen Gewässern sowie im kleinstrukturierten und vielfältigen landschaftlichen Freiraum.“

Weiterhin ist der nördlich des Plangebietes verlaufende Pingsdorfer Bach als Geschützter Landschaftsbestandteil 2.4-43 ausgewiesen. Der Bach wird geschützt zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere durch den Erhalt und Schutz dieses ökologisch wertvollen Lebensraumes für bestimmte Tier- und Pflanzenarten und durch den Erhalt als Trittsteinbiotop. Dem Bach kommt weiterhin eine Bedeutung zur Belebung, Gliederung und Pflege des Ortsbildes bei.

1.3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Brühl stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01.16 entlang der Bonnstraße in einer Tiefe von ca. 35 m Wohnbaufläche dar. Die übrigen Flächen sind als Grünflächen dargestellt.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Aus diesem Grund wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.16 Teil I der Flächennutzungsplan im Rahmen der 29. Änderung von bisher ‚Grünflächen‘ in ‚Wohnbauflächen‘ geändert.

1.3.4 Bebauungsplan / Planungsrecht

Für den Geltungsbereich des Plangebietes besteht derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan –Bauzonen v. 18.12.1964. Dieser setzt für das Plangebiet entlang der Bonnstraße bis zu einer mittleren Tiefe von ca. 70 Metern Reines Wohngebiet, 2-geschossig, offene Bauweise fest. Das zugehörige Hinterland der Grundstücke bis zur neuen, westlichen Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes 01.16 Teil I ist als private Grünfläche ausgewiesen. Diese Ausweisungen werden nach Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes 01.16 Teil I, durch dessen Festsetzungen überlagert.

1.4 FFH- und Vogelschutzgebiete:

In einer Entfernung von rd. 3 Kilometern westlich des Plangebietes liegt das FFH-Schutzgebiet „Heider Bergsee und Schluchtsee in der Ville-Seenkette“ (DE-5107-304). Aufgrund der räumlichen Entfernung zum Plangebiet und der Art des Vorhabens sind Auswirkungen des Bebauungsplans auf dieses Schutzgebiet auszuschließen.

1.5 Bestehende Nutzungen / Topographie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Osten an die Bonnstraße, im Westen an den Friedhof und die Friedhofsgärtnerei an. Im Norden wird das Plangebiet vom Wegeflurstück 103 und dem angrenzenden Pingsdorfer Bach begrenzt. Im Süden verläuft der Geltungsbereich entlang der nördlichen Grenzen der Flurstücke 189 und 237, Flur 2.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich derzeit das Betriebsgelände einer Gärtnerei sowie eines Gemüsehandels. Ein Großteil des Bebauungsplangebietes ist mit Wohngebäuden, Gewächshäusern (Glas/ Folie), landwirtschaftlichen Gebäuden und Hallen sowie Bewegungsflächen überbaut bzw. versiegelt.

Die großvolumigen Gewächshäuser der ortsansässigen Gärtnerei werden überwiegend nicht mehr genutzt.

Die Bebauung an der Bonnstraße ist überwiegend in zweigeschossiger Bauweise, die vorwiegend zum Wohnen genutzt wird, vorhanden. Als Hausformen sind sowohl freistehende Einzel- und Doppelhäuser als auch Geschoßwohnungen vorhanden. Die Vorgärten entlang der Bonnstraße, sind überwiegend versiegelt bzw. auf kleinere Rasenflächen beschränkt. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden zumeist als Hausgartenflächen genutzt, die vorwiegend durch Rasenflächen mit lockerem Gehölzbestand (z.B. Apfel, Korkenzieherweide, Schwarzer Holunder) gekennzeichnet sind.

Die Gärten sind bereichsweise durch Schnitthecken aus Nadelhölzern (z.B. Lebensbaum, Scheinzypresse) eingefasst.

Im südlichen Plangebietsbereich befindet sich innerhalb eines Hausgartens ein künstliches Wasserbecken, das ursprünglich als Regenwasserspeicher für die Bewässerung des Gärtnereibetriebes angelegt wurde. Mittlerweile wird das Becken auch als Schwimmteich genutzt.

Das vorhandene Gelände ist als eben zu bezeichnen. Das Gelände fällt nur leicht von der Geltungsbereichsgrenze im Westen von ca. 65,30 m üNN in östlicher Richtung bis zur Bonnstraße auf 64,70 m üNN ab. An zentraler Stelle des Plangebietes (Flurstück 346, Grundstück der Gärtnerei) liegt das Gelände auf einer Höhe von ca. 64,60 m üNN.

1.6 Grundwasser

Nach Angaben des Erftverbandes liegen die höchstgemessenen Grundwasserstände im Bereich des Plangebietes bei max. ca. 48 m NHN. Die Beeinflussung durch den Bergbau beträgt ca. 1-2 m und die Flurabstände liegen daher zwischen 17 und 21 m. Der derzeitige Grundwasserstand beträgt 45 m NHN.

1.7 Erdbebenzone

Die Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Nordrhein–Westfalen bezieht sich auf die DIN 4149-2005-04 ‚Bauten in deutschen Erdbebengebieten‘. Danach liegt das Plangebiet in der Erdbebenzone 2, Untergrundklasse T.

1.8 Altlasten

Angaben bzw. Hinweise zu Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen liegen für das Plangebiet nicht vor.

1.9 Erholung und Freiraum

Nordöstlich des Plangebietes grenzt das Parkgelände des Schlosses Augustusburg, mit autofreien Wegen zum Schloss und zum Stadtzentrum sowie zum Jagdschloss Falkenlust, an.

Westlich des Plangebietes befindet sich das Waldgebiet 'Kottenforst–Ville' mit Rad- und Wanderwegen und einem vielfältigen Freizeitangebot auf dem Heider Bergsee und dem Bleibtreu-See. Ausläufer des Naturparks reichen bis etwa 1.400 m (Luftlinie) an das Plangebiet heran, so dass der Standort für Erholungssuchende, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad die Umgebung erkunden wollen, gute Voraussetzungen bietet.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 01.16 Teil 1 ‚Bonnstraße 166 - 188‘ sollen für den nördlichen Teil der Gesamtfläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein attraktives Wohnquartier geschaffen werden. Innerhalb der Teilfläche 1 sind gemäß der Vorentwurfsplanung insgesamt ca. 37 Hauseinheiten geplant. Davon sollen ca. 36 Einheiten als Doppelhaushälften und 1 Wohnhaus freistehend errichtet

werden. Grundsätzlich bietet der Bebauungsplan in der an den Friedhof angrenzenden Bauzeile die Möglichkeit auch freistehende Einfamilienhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zu errichten.

Die innere Erschließung ist über eine neue Anbindung an die Bonnstraße vorgesehen. Von der Einmündung in die Bonnstraße verläuft die Planstraße in westlicher Richtung und verzweigt T-förmig nach Norden und Süden in einem Abstand von ca. 35 m parallel zur westlichen Geltungsbereichsgrenze.

Es besteht zudem die Absicht, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Kinderspielplatz mit einer Flächengröße von ca. 300 m² zu schaffen.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes sowie gemäß den Zielen der Planung setzt der Bebauungsplan als Art der Nutzung **WA – Allgemeines Wohngebiet** fest. Mit der Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete wird das Ziel verfolgt neben dem Wohnen weitere Nutzungen gemäß § 4 BauNVO entsprechend der heutigen Prägung der Bestandsbebauung entlang der Bonnstraße für den gesamten Geltungsbereich zuzulassen.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass innerhalb der Bauflächen für die geplanten Einzel- und Doppelhäuser die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit **unzulässig** sind.

Die Zielsetzung der Planung, innerhalb des Plangebietes vorrangig die Voraussetzungen für Wohnungen zu schaffen, wäre mit der Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen wegen der Großflächigkeit der Anlagen gefährdet. Die Nachbarschaft einer Tankstelle zu Wohnnutzungen wäre zudem wegen der Lichtemissionen und dem zu erwartenden Fahrzeugverkehr problematisch zu beurteilen. Die Anlagen von Verwaltungseinrichtungen wären hinsichtlich der Erreichbarkeit ebenso besser an der Bonnstraße untergebracht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Vollgeschosse bestimmt.

Entsprechend der Zielsetzung der Planung, die geplante Bebauung als Einzel- und Doppelhäuser zu realisieren, setzt der Bebauungsplan für die Flächen westlich der Bestandsbebauung maximal zweigeschossige Bauweise fest. Die vorhandene Bebauung an der Bonnstraße wird gemäß der tatsächlichen Baustruktur mit einer zwingend zweigeschossigen Bebauung festgesetzt.

***Als weiteren Maßbestimmungsfaktor setzt der Bebauungsplan maximal zulässige Gebäudehöhen fest.*

Hiermit sollen städtebauliche Fehlentwicklungen in der Höhe vermieden werden.

Mit der Umfahrung der Baugrenze und der Beschränkung in der Gebäudehöhe ist zudem die maximal zulässige Gebäudekubatur definiert. Die Festsetzung einer bestimmten Gebäudehöhe soll des Weiteren dazu beitragen dem Bürger eine bessere Einschätzung der künftigen Gebäudehöhe zur umgebenden Bebauung zu ermöglichen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 begrenzt. Für die geplanten Einzel- und Doppelhäuser setzt der Bebauungsplan zudem fest, dass die Grundstücksgröße mindestens 300 m² betragen muss.

Hiermit soll neben der verdichteten Bebauung entlang der Bonnstraße innerhalb der Teilflächen für die Einfamilienwohnhäuser ein entsprechendes Freiraumangebot gesichert werden.

Auf Grund der festgesetzten Mindestgröße der Grundstücke ist die in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführte Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 für die geplanten Einzel- und Doppelhäuser ausreichend.

Die Stellung der Gebäude ist nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtet worden. Hiermit soll den künftigen Bauherren die Möglichkeit eingeräumt werden, einen Teil der erforderlichen Energie für die Heizung und die Warmwasserversorgung durch die Nutzung der Sonnenenergie z.B. über die Installation von Photovoltaikanlagen gewinnen zu können. Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan die Nutzung regenerativer Energieformen grundsätzlich zulässt. In der Begründung wird unter der Ziffer 3.6.1 dargelegt, dass die Vorgaben des ‚Erneuerbare-Energien-Gesetzes‘ (EEG) und der ‚Energieeinsparverordnung‘ (EnEV) im Rahmen der späteren Baugenehmigungsverfahren einzuhalten sind.

3.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Die geplante Bebauung ist in der offenen Bauweise (o) vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt entsprechend der beabsichtigten Baustruktur für die Bestandsbebauung an der Bonnstraße als auch für die Einfamilienhäuser offene Bauweise fest.

Für die Bestandsbebauung wird auf eine weitere Spezifizierung der Hausform verzichtet, da aus städtebaulicher Sicht keine Notwendigkeit gesehen wird, die Nutzungsformen weiter einzuschränken.

Auf den Flächen zwischen der Bestandsbebauung und der Planstraße B sollen ausschließlich Doppelhäuser errichtet werden. Die zulässige Hausform wird daher für diese Flächen auf das Doppelhaus (D) beschränkt. Hier wird die zulässige zweite Wohneinheit (Einliegerwohnung) auf max. 1 Drittel der Wohnfläche der Hauptwohnung beschränkt.

Die geplante Bebauung westlich der Planstraße B ist ebenfalls auf eine Doppelhausbebauung ausgerichtet. Mit der Zulassung von Einzel- und Doppelhäusern (ED) wird die Möglichkeiten geschaffen werden, innerhalb dieser Teilfläche neben den Doppelhäusern auch freistehende Wohnhäuser errichten zu dürfen. Die Grundstückstiefen für die die geplanten Doppelhäuser sind so großzügig angelegt, dass bei Bedarf auch eine neue Aufteilung der Grundstücksbreiten zu Gunsten von freistehenden Einzelhäusern vorgenommen werden kann. Bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus gilt abweichend von der Regelung für die Doppelhäuser die Beschränkung der

Wohnfläche der zweiten Wohneinheit nicht. Auch sind dann abweichende Dachformen wie Flachdach, Walmdach oder Pultdach mit abweichenden Dachneigungen erlaubt. Die maximale First- bzw. Gebäudehöhe darf die Firsthöhe der Doppelhäuser nicht überschreiten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt durch Baugrenzen so großzügig festgesetzt, dass die Bebauungsabsichten unter Berücksichtigung der sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen realisiert werden können.

3.3 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO

Im gesamten Plangebiet, mit Ausnahme der vorhandenen Bebauung an der Bonnstraße, sind untergeordnete Schuppen und dgl. nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, wobei eine räumliche (auf Erdgeschoßwohnung bezogen) und größenmäßige Beschränkung (max. 6,0 m²) vorgegeben wird, um einer Verunstaltung des Quartiers entgegenzuwirken und um nicht wohngebietstypische Nutzungen zu verhindern. Zur Förderung des Radverkehrs sind Abstellanlagen für Fahrräder von diesen Beschränkungen ausgenommen.

Die konkreten Standorte für Nebenanlagen die der Versorgung dienen sind noch nicht bekannt, sodass in den textlichen Festsetzungen eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, aufgenommen worden ist, ohne dafür im Bebauungsplan gesonderte Flächen festzusetzen.

3.4 Verkehr

3.4.1 Übergeordnete Anbindung

Für den Individualverkehr bestehen gute Anbindungen über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bonnstraße (K 1) in Richtung Bornheim und Bonn sowie zur Innenstadt.

Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle an die A 553 befindet sich in ca. 2,5 Kilometer Entfernung südwestlich des Plangebietes.

3.4.2 Erschließung der geplanten Bebauung / Flächen für den ruhenden Verkehr

Die innere Erschließung der geplanten Bebauung soll über eine neue Planstraße (A), die im Südosten des Gebietes in die Bonnstraße einmündet, erfolgen.

Von der Einmündung in die Bonnstraße verläuft die Planstraße in westlicher Richtung und verzweigt T-förmig nach Norden und Süden (Planstraße B) in einem Abstand von ca. 35 m zur westlichen Geltungsbereichsgrenze. Im Norden und Süden sind jeweils Wendeanlagen mit Radien von 9,0 m festgesetzt. Die Wendeanlage im Norden ist platzartig in einer Größe von 18,0 m x 28,5 gestaltet, sodass hier neben dem Rangierverkehr zusätzlich 4 Parkplätze für Besucher angeboten werden können. Darüber hinaus werden weitere öffentliche Parkplätze (insgesamt 13 Plätze) im Mittelteil sowie im Eingangsbereich des Plangebietes festgesetzt.

Die kurzen Erschließungsstiche im Mittelteil des Plangebietes sind in einer geringeren Breite (4,5 m) festgesetzt. Das festgesetzte Maß ist ausreichend bemessen um das Ein- und Ausfahren von und zu den Carports und Garagen und den Begegnungsfall PKW / PKW mit verminderter Geschwindigkeit zu ermöglichen.

Der Wendepunkt im Süden grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an, sodass eine spätere Anbindung der südlich gelegenen Flächen gegeben ist. Nach Norden hin ist die Erschließung lediglich als Anliegerstraße für die in der nordwestlichen Ecke geplanten Doppelhäuser konzipiert. ~~**Eine Anbindung an den nördlich des Plangebietes angrenzenden Wirtschaftsweg ist nur fußläufig vorgesehen.~~

Die im Innenbereich geplante Bebauung ist in lockerer, offener Bauweise mit Grundstücksgrößen zwischen 300 m² und 415 m² geplant. Die Flächen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze, Carports und Garagen) können daher unproblematisch auf den jeweiligen Baugrundstücken bereitgestellt werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Carports und Garagen sind so angeordnet, dass zwischen der Garage und der vorgelagerten Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,0 m verbleibt, sodass die Möglichkeit besteht, vor dem Carport / der Garage noch ein weiteres Fahrzeug abstellen zu können.

Im Anschluss an die bestehende Bebauung Bonnstraße 166 (Flurstück Nr. 394) setzt der Bebauungsplan eine überbaubare Grundstücksfläche für ein freistehendes Einzelhaus fest. Auf Grund des unmittelbar angrenzenden Wegeflurstücks Nr. 103 und des geringen Abstandes (ca. 25 m) bis zur Bonnstraße soll die Erschließung für dieses Wohnhaus über das Wegeflurstück erfolgen.

***Zur Sicherung der Erschließung des geplanten Wohnhauses wird das nördlich angrenzende Wegeflurstück in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen und als Verkehrsfläche ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘ (V) festgesetzt. Die Zufahrt für den KFZ-Verkehr ist nur bis zu diesem Grundstück vorgesehen. Der weitere Verlauf soll durch bauliche Maßnahmen abgesperrt und nur von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden können.*

~~*Die Zufahrt liegt außerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes und wird daher durch das Ordnungsrecht der Stadt Brühl außerhalb des Planverfahrens geregelt.~~

3.4.3 ÖPNV

Der nächste Haltepunkt der Stadtbuslinie 706 (Bonnstraße - Süd) befindet sich unmittelbar östlich des Plangebietes an der Bonnstraße. Die Linie 706 verbindet die Innenstadt mit dem Stadtteil Eckdorf und dem Phantasialand.

Der Bahnhof Brühl der Deutschen Bahn AG liegt in einer Entfernung von ca. 1.500 m nordöstlich des Plangebietes. Der Bahnhof wird von den Regionalbahnen 5, 26 und 48 angefahren, die zwischen den Städten Köln, Bonn und Koblenz pendeln.

Darüber hinaus bestehen für die künftigen Bewohner des Plangebietes über die Haltestellen Brühl - Süd (Entfernung ca. 800 m) und Brühl-Badorf (Entfernung ca. 900 m) der Stadtbahn-Linie 18 gute Verbindungen nach Köln und die Bonner Innenstadt.

3.5 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Kinderspielplatz‘

Der Bebauungsplan setzt im Süden des Plangebietes insbesondere für die Kinder aus dem geplanten Wohnprojekt eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestim-

mung ‚Kinderspielplatz‘ in einer Größe von ca. 300 m² fest. Die Ausgestaltung und Begrünung des Platzes bleibt nachfolgenden Planungen vorbehalten.

3.6 Energie / Ver- und Entsorgung

3.6.1 Wasser / Strom / Telefonanlagen

Die Ver- und Entsorgung des Neubaubereiches, u. a. mit Elektrizität, Gas und Trinkwasser sowie die Abwasserbeseitigung kann grundsätzlich über die vorhandenen Netze sichergestellt werden.

Im Plangebiet sind die Leitungen entsprechend neu zu verlegen und die Hausanschlüsse herzustellen.

Die Vorgaben des ‚Erneuerbare-Energien-Gesetzes‘ (EEG) und der ‚Energieeinsparverordnung‘ (EnEV) sind im Rahmen der späteren Baugenehmigungsverfahren einzuhalten.

3.6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Schmutzwasser der geplanten Bebauung soll der vorhandenen Kanalisation in der Bonnstraße zugeführt werden.

Die Anforderungen des § 51a LWG wonach Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.01.96 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten sind, treffen für das Plangebiet nicht zu, da die von der Planung betroffenen Grundstücke bereits bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen sind.

Unabhängig von den Vorschriften des Landeswassergesetzes ist im Vorfeld der Planung zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens eine hydrogeologische Untersuchung (TILLMANN UND PARTNER, 25.11.2010) durchgeführt worden.

Wie die Versickerungsversuche gezeigt haben, ist eine Versickerung nach den Vorschriften des DWA-Arbeitsblattes A 138 in den Kiesen und Sanden der Unteren Mittelterrasse in Tiefen ab 5 m unter derzeitiger Geländeoberkante möglich.

Es bestehen grundsätzlich 3 Möglichkeiten zur Regenwasserableitung:

- Einleitung in den Pingsdorfer Bach, nördlich des Plangebietes,
- Anschluss an den neuen Regenwasserkanal in der Bonnstraße oder
- die Versickerung im südlichen Bereich des Baugebietes.

Die direkte Einleitung in den Pingsdorfer Bach erfordert bei künftigen Einleitanträgen die Untersuchung der Beeinflussung der Gewässerökologie durch Einleitungen aus Siedlungsgebieten (sogen. BWK-M3-Nachweis). Die Durchführung dieser Untersuchung war ursprünglich seitens der Stadt Brühl erst für 2013 vorgesehen. Unter den gegebenen Umständen wurde diese Untersuchung vorgezogen.

***Eine gedrosselte Einleitung in den Pingsdorfer Bach ist danach möglich. Die Details der Ausgestaltung der Einleitstelle werden im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens mit dem Palmersdorfer Bachverband und der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises abgestimmt.*

~~*Wie viel Rückhaltung im Plangebiet vorzusehen ist, wird im Rahmen des BWK-M3-Nachweises ermittelt. Fraglich ist jedoch, ob aufgrund der geringen Tiefenlage des~~

~~Baches ein ausreichend dimensionierter Rückhaltekanal umsetzbar ist. Hier sind zunächst im geplanten Anschlussbereich die Bachsohlenhöhen festzustellen.~~

~~Für die gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in den neuen Regenwasserkanal auf der Ostseite der Bonnstraße müsste ebenso ein BWK-M3-Nachweis erbracht werden und auch die technischen Voraussetzungen (Höhenlage der Rückhaltung zur Bachsohle etc.) gegeben sein.~~

~~Die Versickerung im Südteil des Plangebietes wäre unter bestimmten Möglichkeiten denkbar (erheblicher Bodenaustausch in bis zu 5 m Tiefe, großflächige Versickerungsanlage). Auf Grund des Flächenbedarfs würden in diesem Bereich jedoch mehrere Baugrundstücke entfallen. Zudem müsste bei der Bemessung der Anlage die in südlicher Richtung vorgesehenen weiteren Bauabschnitte berücksichtigt werden.~~

~~Nach Abwägung der Vor- und Nachteile der jeweiligen Varianten, wird eine gedrosselte Einleitung in den Pingsdorfer Bach favorisiert. Der BWK-3-Nachweis wird vorgezogen und ein Ergebnis vor Rechtskraft des Bebauungsplanes erwartet, so dass die Ergebnisse noch in der Planung berücksichtigt werden können.~~

~~Sollte im Rahmen der Überprüfung des Einleitungsantrages die zulässige Einleitungsmenge durch die Untere Wasserbehörde soweit beschränkt werden, dass nicht alle Niederschlagswässer aus dem Plangebiet abgeführt werden können, so sind auf den jeweiligen Grundstücken Anlagen zur Teilversickerung vorzusehen.~~

3.7 Landschaftspflegerische Maßnahmen / ökologische Bilanzierung

Im Rahmen der Voruntersuchungen zum Bebauungsplan wurde u.a. ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (SCHWARZE & PARTNER, 2011) erstellt.

Entsprechend den Vorgaben des BauGB sowie des BNatSchG verfolgt der den Bebauungsplan begleitende Landschaftspflegerische Fachbeitrag das grundsätzliche Ziel der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, sowie der Entwicklung und des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen.

Innerhalb des Plangebietes wird von den Gutachtern empfohlen, im Bereich der Erschließungsstraßen und der öffentlichen Parkplätze 9 großkronige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Im Bebauungsplan sind die Bäume entsprechend dem Maßnahmenplan zum Landschaftspflegerischen Fachbeitrag festgesetzt worden.

Der mit dem Bebauungsplan verbundene voraussichtliche landschaftsökologische Eingriff wurde nach dem Bewertungsverfahren von SPORBECK/ LUDWIG (1991) bilanziert. Dabei wird das Biotoppotential der im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen sowie der aus der Realisierung des Bebauungsplans resultierenden Flächennutzungen anhand der Parameter Natürlichkeit, Wiederherstellbarkeit, Gefährungsgrad, Maturität (Reifegrad), Struktur- und Artenvielfalt und Häufigkeit bewertet.

Nach Durchführung der Bilanzierung ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Kompensationsdefizit von 6.210 Biotopwertpunkten.

Das Kompensationsdefizit kann auf zwei bereits durchgeführten Ökokonto-Maßnahmen der Stadt Brühl ausgeglichen werden. In den textlichen Festsetzungen

zum Bebauungsplan wurden gemäß 9 Abs. 1(a) BauGB folgende planexterne Ausgleichsmaßnahmen und Biotopwertpunkte (BWP) dem gesamten Plangebiet zugeordnet:

1. Renaturierung des Pingsdorfer Baches Bonnstraße/Schlosspark, Gem. Badorf, Flur 2, Flurstücke 364, 419 und 420; (4.679 BWP, 336,62 qm).
2. Pingsdorfer Bach Südfriedhof, Gem. Badorf, Flur 1 , Flurstück 874 und Gem. Badorf, Flur 2, Flurstück 365 (teilw.); (1.531 BWP, 178 qm).

3.8 Schallschutztechnische Anforderungen

Als Grundlage für die Abwägung der schalltechnischen Belange ist eine schalltechnische Untersuchung (ACCON 14.02.2011) durchgeführt worden

Neben den Geräuschimmissionen aus dem Straßenverkehr (Bonnstraße) sowie einer nahegelegenen Schießanlage und von dem Betriebshof des Friedhofes sind auch die Auswirkungen der Geräuschimmissionen einer Tanzsporthalle sowie die geplante Erweiterung einer Beachvolleyballanlage auf das geplante Wohngebiet untersucht worden.

Gemäß den Berechnungsergebnissen für die Straßenverkehrslärmimmissionen sind im Bereich des noch zu bebauenden Gebietes des Teilbereiches 1 keine besonderen Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu stellen, da in weiten Bereichen lediglich die Anforderungen des Lärmpegelbereiches 1 zu erfüllen sind. An der bestehenden Bebauung entlang der Westseite der Bonnstraße wird der Lärmpegelbereich III sowie an den Gebäuden, die unmittelbar an die Bonnstraße angrenzen, der Lärmpegelbereich IV erreicht.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind die Anforderungen an die Fassaden und die Lüftungseinrichtungen gemäß den Vorgaben des Gutachtens für die Lärmpegelbereiche III und IV aufgenommen. In der Planzeichnung sind die Lärmpegelbereiche (flächenhaft bzw. als Signatur) gekennzeichnet.

Der Schießstand befindet sich östlich der Bonnstraße in einem Abstand von ca. 150 m zum Plangebiet. Die Geräuschemissionen des Schießstandes wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 01.12 „Sportplatz Bonnstraße“ untersucht. Die Immissionsrichtwerte wurden für das Plangebiet in allen Beurteilungszeiträumen eingehalten bzw. um bis zu 4 dB(A) unterschritten. Für das weiter entfernt liegende Plangebiet BP 01.16 kann damit festgestellt werden, dass durch die Schießanlage keine Richtwertüberschreitungen auftreten können.

Westlich des Plangebietes befindet sich an der südlichen Grenze des Friedhofes eine Fläche, die als Abstellfläche für Fahrzeuge sowie als Lager- und Umschlagfläche genutzt wird. Im Wesentlichen treten auf dieser Fläche Fahrten von Fahrzeugen sowie der Umschlag von Bodenaushub bzw. Materialien zum Wegebau mittels Kleinbagger auf. Nach Angaben der Friedhofsverwaltung wird je nach Anfall an Schnittgut ein mobiler Häcksler auf dem Gelände eingesetzt.

Der Maximalbetrieb ohne Häcksler Einsatz auf dem Betriebshof des Friedhofes führt zu keinen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für die geplanten WA-Gebiete. Der Einsatz des Häckslers führt jedoch zur Überschreitung des Richtwertes.

***In Abstimmung mit den Stadtwerken Brühl wurden verschiedene Aufstellorte für den Häcksler überprüft und die jeweilige Verträglichkeit zu dem geplanten Wohngebiet berechnet.*

Als Ergebnis der durchgeführten Berechnungen konnte festgestellt werden, dass bei einer Verschiebung des derzeitigen Standortes in südlicher Richtung und einer Lärmschutzwand von 4 m Höhe und 12 m Länge die Richtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet im 1. und 2. Obergeschoß bei einer Nutzungsdauer von 5 Std./Tag eingehalten werden (s. hierzu die Lärmschutztechnische Stellungnahme der ACCON vom 17.01.2012).

Da sich der Standort außerhalb des Plangebietes befindet, wurde mit den Stadtwerken Brühl vereinbart, Art und Umfang der Abschirmung in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

~~**Exemplarisch konnte der Nachweis geführt werden, dass ein einstündiger Betrieb des Häckslers in abgeschirmter Position zu einer Einhaltung der Richtwerte führen kann. Im weiteren Verfahren wird mit den Stadtwerken Brühl eine Vereinbarung getroffen, die zum einen den weiteren Einsatz des Häckslers ermöglicht und zugleich den Lärm soweit abschirmt, dass eine Verträglichkeit zu dem geplanten Wohngebiet hergestellt wird.~~

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 01.16 (gesamte Abgrenzung) wird im Süden von der Zufahrtstraße zum Berufskolleg des Erftkreises (Karl-Schiller-Schule) begrenzt. Südlich der Zufahrtstraße befindet sich eine kleine Beachvolleyball-Anlage, im Anschluss an diese Anlage folgt ein Parkplatz mit ca. 180 Stellplätzen sowie ein Wendeschleife mit weiteren Parkplätzen vor der Tanzsporthalle des Brühler Tanzsportclubs.

Durch die Nutzung der Halle des Tanzsportclubs sind sowohl durch den Trainingsbetrieb als auch bei Großveranstaltungen keine Richtwertüberschreitungen zu erwarten.

Der Sportbetrieb auf der Beachvolleyball-Anlage führt sowohl bei normalem Spielbetrieb als auch bei Turnieren über die gesamte Öffnungszeit zu keinen Konflikten innerhalb des Teilbereiches 1 des BP 01.16.

3.9 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere die Auswirkungen u.a. auf Tiere zu berücksichtigen.

Den Anforderungen des Gesetzgebers bezüglich des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wird durch eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK, Januar / Februar 2011) gefolgt. In der artenschutzrechtlichen Betrachtung ist geprüft worden, ob und - wenn ja - welche artenschutzrechtlichen Konflikte im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung entstehen können. Weiterhin ist geklärt worden, ob das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht als zulässig einzustufen ist.

Zur Minderung artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen werden von den Gutachtern baubedingte Maßnahmen wie

- die zeitliche Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetation und Boden,
- Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung,
- Kontrolle der Gebäude vor Abriss auf Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermäusen,

- Zeitliche Begrenzung des Rückbaus (Abriss) der Reithalle auf die Zeit außerhalb der Brutzeit der Rauchschwalben (März – September),
- Begrenzung der baubedingten Flächeninanspruchnahme,
- Vermeidung unnötiger Licht- und Lärmemissionen.

Der Bereich des Plangebiets hat aufgrund seiner starken Versiegelung und der nur randlichen Gehölz- und Gebüschstrukturen eine allenfalls untergeordnete Bedeutung als Nahrungsraum für Fledermäuse. Ein artenschutzrechtlich relevanter Konflikt ist mit einem (pot.) Teilverlust des Jagdlebensraums somit nicht verbunden.

Für die beschriebenen Vogelarten, die den Vorhabensbereich potentiell nutzen, kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit insbesondere auch unter Berücksichtigung der formulierten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Bezüglich der in einer Halle im Plangebiet brütenden Rauchschwalben wird die Installation von Nisthilfen für Rauchschwalben an 2 Standorten (Familie Boley und Schwadorfer Hof) vorgeschlagen.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird unter Hinweise darauf aufmerksam gemacht, dass die Nisthilfen frühzeitig, mindestens 1 Jahr vor Wegfall der ursprünglichen Nester zu installieren sind, damit die Tiere sich an die neue Situation gewöhnen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist der Bebauungsplan somit zulässig.

3.10 Verwirklichung des Bebauungsplanes, Kosten

Der Stadt Brühl entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden durch den Investor des Projektes erstellt.

Der Investor wird sich im weiteren Verfahren in einem noch abzuschließenden Erschließungsvertrag verpflichten, die Umsetzung der Maßnahme und die Übernahme der Erschließungskosten zu tragen.

4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Da der Bebauungsplan zwar auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise einwirken kann, jedoch Anforderungen zur äußeren Gestaltung aus dem Planungsrecht nicht abzuleiten sind, werden zur Durchsetzung der Gestaltungsziele Vorschriften an die Gestaltung gem. § 86 BauONRW erforderlich.

• Gestaltung der Doppelhaushälften

Nach den gestalterischen Vorschriften sind die Doppelhaushälften in gleicher Ausführung zu gestalten. Mit dieser Vorschrift soll eine einheitliche Gestaltung für die beiden Haushälften erreicht werden.

Es soll insbesondere das direkte Nebeneinander von unterschiedlichen Dachformen, Gebäudehöhen und Materialien vermieden werden, die zum einen zu bautechnisch schwierigen Lösungen führen und zugleich den Gestaltungszielen für das künftige Wohngebiet entgegenstehen

- **Materialien**

Für Fassaden und Dächer baulicher Anlagen werden in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nur bestimmte Materialien zugelassen. Diese Vorschrift zielt auf einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung ab.

Die zulässigen Materialien sind bereits heute ortstypisch für die bestehende Bebauung im Umfeld des Plangebietes. Die verbleibende Auswahl an Gestaltungsmöglichkeiten ist einerseits so groß, individuellen Ansprüchen zu genügen, jedoch andererseits einen kontinuierlichen Übergang zwischen der vorhandenen und der neuen Bebauung sicherzustellen.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit anderer Materialien bei untergeordneten Bauteilen soll unnötige Härten vermeiden und bei der Detailgestaltung die Verwendung aktueller Konstruktionen und Baustoffe ermöglichen.

- **Dachform und Dachneigung**

Der Bebauungsplan setzt für die geplante Bebauung östlich der Planstraße B die offene Bauweise mit der Zweckbestimmung ‚Doppelhäuser‘ und für ein geplantes Wohnhaus ‚Einzelhaus‘ fest. Als Dachform wird ausschließlich das geneigte Dach mit Neigungen von 35° - 40° zugelassen. Mit der Zulässigkeit von geneigten Dächern, die eine Neigung von 35°- 40° aufweisen wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung sowohl einer eingeleiteten Entwicklung entsprochen, als auch ein ortstypisches Gestaltungsmerkmal aufgenommen.

Für die Grundstücke westlich der Planstraße B setzt der Bebauungsplan die offene Bauweise mit der Zweckbestimmung ‚Einzel- oder Doppelhäuser‘ mit unterschiedlichen Dachformen und Neigungen fest. Die stringente Vorgabe für die Teilflächen östlich der Planstraße B wird für die Flächen zum Friedhof hin für nicht erforderlich gehalten. Vielmehr ist es Ziel, auf diesen Flächen ein vielfältiges Angebot an Dachformen und Neigungen für die künftigen Bauherren vorzuhalten.

Für untergeordnete bauliche Anlagen und Garagen wird die Dachform auf das Flachdach beschränkt. Die Planung folgt damit der eingeleiteten Entwicklung innerhalb und im Umfeld des Plangebietes.

Die bestehende Bebauung an der Bonnstraße weist ausschließlich Satteldächer auf, die traufenständig und giebelständig zur Bonnstraße errichtet worden sind.

Für diesen Bereich des Plangebietes besteht hinsichtlich der Dachformen kein Regelungsbedarf, sodass für die Bestandsbebauung auf die Festsetzung von gestalterischen Vorschriften verzichtet werden kann.

- **Dachaufbauten, Dacheinschnitte**

Durch die einschränkenden Vorschriften bezüglich der Gesamtlänge der Aufbauten und Einschnitte sowie die Beschränkung der Breite der Zwerchhäuser von maximal 1/3 der Trauflänge soll erreicht werden, dass auch nach Ausbildung von Dachgauben bzw. Dacheinschnitten die festgesetzte Geschoßzahl am Gebäude ablesbar bleibt und zumindest eine teilweise gliedernde Funktion gewahrt ist. Um dieses Ziel zu erreichen wurde des weiteren ein Mindestabstand der Aufbauten / Einschnitte zu den Giebelwänden festgesetzt sowie die Vorschrift aufgenommen, dass Dachaufbauten grundsätzlich nur in horizontaler Ebene, d.h. nicht übereinander, zulässig sind.

- **Firstrichtungen**

Für die geplante Bebauung innerhalb der festgesetzten WA – Allgemeinen Wohngebiete sind zwingend einzuhaltende Firstrichtungen vorgeschrieben. Die Ausrichtung der Firste ist bis auf ein Doppelhaus im Süden des Plangebietes ausschließlich in Ost-West-Richtung erfolgt. Mit dieser Festlegung sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass eine Hälfte des geneigten Daches nach Süden ausgerichtet ist und diese für die Installation von z.B. Fotovoltaikanlagen in Anspruch genommen werden kann.

- **Grundstückseinfriedungen**

Mit den einschränkenden Festlegungen bezüglich der Einfriedungen innerhalb der Vorgärten wird das Ziel verfolgt, den Grünanteil im Straßenraum im Verhältnis zu den Verkehrsflächen möglichst groß und durchgängig zu gestalten sowie die Vorgärtenflächen weitestgehend in den Erlebnisbereich des Straßenraumes mit einzubeziehen.

Die Zulässigkeit bestimmter Höhen und Materialien bei den sonstigen Einfriedungen ist in dem Ziel der Planung begründet, auch innerhalb der Hausgärten optisch eine gewisse Durchlässigkeit zu gewährleisten, die damit zu einer positiven Gesamtgestaltung beitragen soll. Die verbleibende Auswahl und die Höhe der zulässigen Einfriedungen sind dennoch ausreichend, die jeweiligen Grundstücke untereinander abzugrenzen.

- **Gestaltung der Vorgärten**

Die Vorschrift zur Gestaltung der Vorgärten, dass ein bestimmter Anteil der Fläche bepflanzt werden muss, ist begründet in dem gestalterischen Ziel die Vorgartenflächen auch optisch als Garten wirksam werden zu lassen. Mit dieser Vorschrift soll zudem der Anteil der versiegelten Flächen in den Vorgärten soweit wie möglich reduziert werden.

Im Auftrag der Stadt Brühl

Grevenbroich, den 19. Januar 2012
La Città Stadtplanung

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 01.16 Teil I "Bonnstraße 166 - 188" gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes v. 21.12.2006, in der Zeit vom 08.07. bis 18.08.2011 öffentlich und in der Zeit vom 17.02. bis 02.03.2012 erneut öffentlich ausgelegt.

Brühl, 05.11.2012

Der Bürgermeister
In Vertretung

Gerd Schiffer
Beigeordneter



Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 01.16 Teil I "Bonnstraße 166 -188" ist am 30.04.2012 vom Rat der Stadt Brühl beschlossen worden.

Brühl, 05.11.2012

Der Bürgermeister



Michael Kreuzberg

