

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 60

Text und Satzung

1. Grundlagen

1.1 Gesetzliche Grundlage

Siehe Plan, Legende und nachfolgenden Text (Ortssatzung) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60

1.2 Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 60 - 1. Änderung - wird begrenzt durch die

Clemens-August-Straße	im Norden
Goethestraße	im Westen
Liblarer Straße	im Süden
Köln-Bonner-Eisenbahnen	im Osten

1.3 Ausweisung des Flächennutzungsplanes

Wohnflächengebiete einschließlich Standorteintragung für Verwaltungsgebäude und Schule

1.4 Aufstellungsbeschluß (Änderung)

Durch den Rat der Stadt Brühl am 23.5.1977

2. Nutzung

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und BauN VO)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (A)

GRZ = 0,4, GFZ = 1,0 als Maximalwerte
3-geschossige Bebauung zwingend,
30° Dachneigung, offene Bauweise

2.1.2 Allgemeines Wohngebiet (B)

GRZ = 0,4, GFZ = 0,8 = als Maximalwerte
2-geschossige Bebauung zwingend,
30° bis 45° Dachneigung, offene Bauweise

2.1.3 Allgemeines Wohngebiet (C)

GRZ = 0,4, GFZ = 1,1 = als Maximalwerte
3-geschossige Bebauung zwingend, viertes Geschoß zurück-
gesetzt möglich, geschlossene Bauweise, Flachdach

2.1.4 Reines Wohngebiet (D)

GRZ = 0,4, GFZ = 1,0 = als Maximalwerte
2- bis 3-geschossige Bebauung,
10° bis 15° Dachneigung beidseitig gegen den First,
geschlossene Bauweise

2.1.5 Gemeinbedarfsflächen

2.1.5.1 Schule = 1- bis 4-geschossig, GRZ = 0,4, GFZ = 1,1

2.1.5.2 Kindergarten = 1- bis 2-geschossig, GRZ = 0,4, GFZ = 0,8

2.1.5.3 Verwaltungsgebäude = 1- bis 4-geschossig, GRZ 0,4, GFZ 1,1

2.1.5.4 Offene Tür - Jugendzentrum, 1- bis 3-geschossig,
GRZ = 0,4, GFZ = 1,0

2.1.6 Nebenanlagen

Gem. § 14 Bau NVO wird die Zulässigkeit der unter (1) aufgeführten Nebenanlagen und Einrichtungen nur für das reine Wohngebiet (D) ausgeschlossen. In den allgemeinen Wohngebieten sind lediglich Nebenanlagen für die Kleintierhaltung (§ 14 (1) Satz 2 BauN VO) nicht gestattet.

2.2 Bauweise (allgemein)

Für alle Gebiete gilt: Die Baulinie ist einzuhalten. Sie darf ausnahmsweise bis zu 50 cm über- oder unterschritten werden. Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise bis zu 1,00 m über- schritten werden.

3. Gestaltung

3.1 Baukörper

3.1.1 Dachgestaltung - WA-Gebiete A-B -

Dachneigung sh. Pkt. 2.1.1 - 2.1.3

Die im Plan eingezeichnete Firstrichtung ist einzuhalten. Gaupen u.ä. Aufbauten sind gestattet. Als Dacheindeckung sind Ziegel, Betondachsteine, Schiefer oder Kunstschiefer zu verwenden. Die Anordnung von DREMPeln am Baukörper ist nicht gestattet, Garagen sind mit einem bekiesten Flachdach und innenliegender Entwässerung zu versehen.

3.1.2 Dachgestaltung (WA-Gebiet C)

Dachneigung sh. Pkt. 2.1.3

Alle Gebäude sind mit bekiestem Flachdach und innenliegender Entwässerung auszubilden.

3.1.3 Dachgestaltung (WR-Gebiet D)

Dachneigung sh. Pkt. 2.1.4

Die im Plan eingezeichnete Firstrichtung ist einzuhalten. Gaupen u.ä. Aufbauten sind nicht gestattet. Als Dacheindeckung sind Ziegel, Betondachsteine, Schiefer oder Kunstschiefer zu verwenden. Die Anordnung von DREMPeln am Baukörper ist nicht gestattet. Ausnahmen hiervon sind bei Rücksprüngen im Baukörper zulässig.

Hinweis:

Eine Belichtung des Obergeschosses über das Dach ist möglich,

wenn im Firstpunkt des Daches ein Höhenversprung der Dach-
schenkel erfolgt (Shoddach)

3.1.4 Fassade - Außenhaut (WA-Gebiete A-C)

Sämtliche Baukörper sind als gegliederte Naturstein-Sichtziegel-
(Klinker-), Putz-, (Kunst-) Schiefer- oder Sichtbetonbaukörper
auszubilden, die bei der Verwendung und Kombination verschiedener
Materialien architektonisch aufeinander abgestimmt sein müssen.

3.1.5 Fassade-Außenhaut (WR-Gebiet D)

Sämtliche Baukörper sind als gegliederte Naturstein-Sichtziegel-
(Klinker-), (Kunst-) Schiefer oder Sichtbetonbaukörper auszu-
bilden. Als allgemeine Verblendungsmaterialien von Detailkon-
struktionen (z.B. Garagentore, Fensterstürze, Attika etc.) sind
Holz, Beton- oder Aluminium zugelassen.

3.2 Gelände und Außenräume

3.2.1 WA-Gebiete (A - C)

Das Planum zwischen den Baukörpern und zu der angrenzenden Straße
ist mit höchstens 5 % Gefälle bzw. Steigung anzuordnen. Belichtung
und Belüftung des Kellergeschosses hat durch Fenster oder Licht-
schächte zu erfolgen. An den den Straßen abgewandten Seiten sind
auch Lichtgräben zulässig.

Die Oberkante Kellerdecke (Rohbau) eines Baukörpers darf gebäude-
mittig auf die Achse der Erschließungsstraße (Fertigdecke) be-
zogen, bis +70 cm Höhenunterschied aufweisen.

Die Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinien
und zum Nachbarn vor der Baugrenze /-linie (Vorgärten)
sind als naturbelassene Holzzäune in Form von Scherenzäunen,
Zäunen aus senkrechten oder wagerechten Derbstangen oder als
winterfeste Hecken mit innenliegendem Spanndraht vorzusehen.
Die Höhe dieser Einfriedigung ist auf 70 cm zu beschränken.
Als Sicherung gegen den Gehweg sind entweder Rasenkantensteine,
Stellplatten oder Betonsockel bis zu 30 cm Höhe anzuordnen.

Auf die Vorgarteneinfriedigungen kann alternativ zu den vorge-
nannten Möglichkeiten verzichtet werden, wenn zur Straßenbe-
grenzungslinie Rasenkantensteine bis 15 cm Höhe gesetzt werden.
In diesem Fall sind die Vorgärten landschaftsgärtnerisch als
Rasenflächen mit lockeren Stauden-, Busch- oder Baumgruppen zu
gestalten unter Einbeziehung bzw. Abpflanzung von Müllbehältern.

3.2.2 WR-Gebiet (D)

Hinweis: Durch die Gestaltung des Planums zwischen Baulinie und
Straßenbegrenzungslinie ist ein optischer Zusammenhang
mit dem öffentlichen Verkehrsraum herzustellen (s. Pkt. 5)

Das Planum zwischen den Baukörpern und der Verkehrsbegrenzungslinie
ist mit höchstens 5 % Gefälle bzw. Steigung anzuordnen.
Belichtung und Belüftung des Kellergeschosses hat straßenseitig

durch Lichtschächte, ansonsten alternativ durch Kellerfenster oder Lichtgräben zu erfolgen.

Die Oberkante Kellerdecke (Rohbau) eines Baukörpers darf gebäude- mittig auf die Achse der Erschließungsstraße (Fertigdecke) bezogen bis + 70 cm Höhenunterschied aufweisen.

Die im Plan gekennzeichneten Vorgartenflächen sind entlang der Straßenbegrenzungslinien mit Ausnahme der Garagenzufahrten durch 30 cm hohe Betonmauern einzufriedigen. Zur Nachbargrenze hin dürfen keine Abgrenzungen vorgesehen werden.

Die Vorgärten sind gärtnersich als Rasenflächen mit lockeren Stauden- oder Buschgruppen zu gestalten.

Die im Plan gekennzeichneten Garagenzufahrten sind der Ausbau- planung für die öffentliche Verkehrsfläche materialgerecht anzu- passen.

Hinweis: Eine Abstimmung mit dem Tiefbauamt sollte erfolgen.

4. Garagen und Stellplätze

4.1 WA-Gebiet (A und B)

Kellergaragen sind unstatthaft. Die privaten Stellplätze sind in erdgeschossigen Garagen (Bauwich und / oder Gebäude) mit vorgelagertem Stellplatz unterzubringen.

4.2 WA-Gebiet (C)

Der Stellplatznachweis ist über die Anlegung von Tiefgaragen- plätzen zu erbringen.

4.3 WR-Gebiet (D)

Kellergaragen sind unstatthaft.

Die privaten Stellplätze sind im Baukörper erdgeschossig unter- zubringen einschließlich vorgelagertem Stellplatz.

5. Verkehrsflächen (WR-Gebiet D)

Entsprechend der maßlichen Festsetzung im Plan sind die Verkehrs- flächen als Wohn-, Spiel- und Fahrstraße auszubauen. Vorgegeben für die Ausbauplanung sind die Begrenzungslinien, die standortmäßige Fixierung von Parkflächen und ein Pflanzgebot für einzelne Hoch- stämme.

Die Planstraße wird von der Georg-Sandmann-Straße durch eine Rampe a-bgebunden.

6. Öffentliche Grünfläche

Die ca. 600 qm große Grünfläche ist unter Einbeziehung des vorhande- nen und zu erhaltenden Baumbestandes als "Ruhezone" auszubilden in enger Verbindung mit den Verkehrsflächen.

7. Gemeinbedarfsflächen

Vorhandener Baumbestand ist soweit wie möglich zu erhalten. Die Freiflächen sind entsprechend den Gegebenheiten und den Nutzungszwecken zu gestalten.

8. Denkmalschutzwürdige Gebäude

1. Clemens-August-Straße Nr. 33 (Grund- und Hauptschule)
S. 140, Bau- und Nutzungsdenkmäler v. NRW, I. Rheinland,
7.3 Stadt Brühl

2. Liblarer Straße 10 - S. 148, wie vor.

9. Umweltschutz

9.1 Emissionsschutz

Im gesamten Plangebiet sind bei Neubauten Gas- oder E-Heizungsanlagen zwingend vorgeschrieben.

9.2 Müllbeseitigung

9.2.1 WA-Gebiete (A - C)

Mülltonnen, soweit sie außerhalb der Gebäude aufgestellt werden sollen, dürfen nur in Müllboxen eingestellt werden, die an geeigneten Stellen im Zusammenhang mit den Baukörpern (Wohngebäude) oder Garagen anzuordnen sind (s. Pkt. 3.2.1).

9.2.2 WR-Gebiet (D)

Mülltonnen, soweit sie außerhalb der Gebäude aufgestellt werden sollen, dürfen nur in baulicher Verbindung mit dem Baukörper innerhalb der definierten Vorgartenfläche und unter Verwendung des gleichen Materials wie die Außenhaut des Baukörpers hergestellt werden.

10. Antennenanlagen

Für das WR-Gebiet (D) ist auf der öffentlichen Grünfläche (s. Pkt. 6) eine Gemeinschaftsantenne zwingend vorgeschrieben.

11. Werbeanlagen

Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen entsprechend § 6 der Allgemeinen Verordnung zur Bauordnung NW vom 16.6.1975 zugelassen.

12. Ausnahmen

Über Ausnahmen entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall, u.U. im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Dieser Text zum Bebauungsplan Nr. 60 - 1. Änderung - ist gem. § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) durch Beschluß des Rates der Stadt Brühl vom ~~26.6.1978~~ **23.5.1977** aufgestellt worden.

Brühl, **23.5.1977**

Der Bürgermeister Ratsmitglied

Klaus Albrecht



Dieser Text zum Bebauungsplan Nr. 60 - 1. Änderung - hat gem. § 2 a (6) des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) in der Zeit vom **16.8.1978** bis **18.9.1978** einschließlich öffentlich ausgelegen.

Brühl, **20.9.1978**

Im Auftrage des Rates der Stadt Brühl
Der Stadtdirektor **REPRÄSENTATION:**

Klein
DR.-ING. KLEIN

Dieser Text zum Bebauungsplan Nr. 60 - 1. Änderung - ist gem. § 10 des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) vom Rat der Stadt Brühl am **6.11.1978** als Satzung beschlossen worden.

Brühl, **6.11.1978**

Der Bürgermeister Ratsmitglied

Klaus Albrecht



Dieser Text zum Bebauungsplan Nr. 60 - 1. Änderung - ist gem. § 11 des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) mit Verfügung vom **21.2.1979** genehmigt worden.

Köln, **21.2.1979**

Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

gez. Liese
(siehe Verfügung)

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der Auslegung gem. § 12 BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) ist am **21.8.1979** erfolgt.

Brühl, **21.8.1979**

Der Bürgermeister Ratsmitglied

Klaus Albrecht

