Text zum Bebauungsplan Nr. 12 gemäß BBauG § 9 (1), 1a), 1b), 1e), 1d), 1 f), 1h), 2), 3), 4), 5), 8), 11), 12), 15), 16), (2), (5), sowie gleichzeitig
Satzung, gem. § 103 BauO NW, in der Fassung vom 27.1.1970 für das Gebiet zwischen Liblarer Straße - Vorgebirgsbahn - Pingsdorfer Straße - Römerstraße.

Die Außenhaut sämtlicher Bauten, mit Ausnahme der Randbebauung an der Liblarer Straße und an der Pingsdorfer Straße und im Gebiet des Kreiskinderheimes, die als Putzbauten ausgeführt werden können, ist in Sichtmauerwerk, keramischer - oder Naturstein-Verkleidung und als Vorhangfassade oder in Sichtbeton auszuführen. Diese Bauten sind einheitlich als Flachdachbauten zu gestalten. Alle Dachflächen, mit Ausnahme der Gebäude auf den Grundstücken Liblarer Straße 11 - 37 und Pingsdorfer Straße 40 - 44, die als Satteldächer der vorhandenen Dachneigung und im Material anzupassen sind, sind als unbegehbare Kiespreßdächer ohne Überstand mit bündigem Sichtbeton, Randbalken und innenliegender Entwässerung auszuführen.
Eventuell notwendig werdende Aufzugsüberbauten und Heizungszentralen sind so anzuordnen, daß sie mit dem Hauptkörper eine gestalterische Einheit bilden. Sämtliche Außenseiten aller Gebäude sind in Bezug auf deren architektonische Fortbildung vollkommen gleichwertig zu behandeln. Die für die äußere Gestaltung zur Verwendung gelangenden, möglichen Materialien, sind zumindest für eine in sich abgeschlossene Gruppe einheitlich zu verwenden. Eine Ausnahme hiervon ist nur möglich, wenn aus gestalterischen Gründen eine besonders beabsichtigte Gruppierung erreicht werden soll.

Durch den Bebauungsplan soll eine ausgeprägte, plastische Gestaltung nicht nur im Grundriß, sondern auch im Aufriß erreicht werden. Daher wird die Zahl der Vollgeschosse zwingend festgesetzt. Nur für das Gebiet des Kreiskinderheimes gilt die Geschoßzahl als Höchstgrenze.
Installationsgeschosse und Kellergaragen sind unstatthaft.
Die zulässige Geschoßfläche wird gem. § 21 a (5) der BauNVO 1968 erhöht.

Die Einstellplatzverpflichtungen sind durch die Anlage von Garagen, privaten Einstellplätzen und Tiefgaragen an den ausgewiesenen Stellen im Bereich MI bis 35 m Tiefe ab Pingsdorfer Straße zu erfüllen. Die Decken der Tiefgaragen sind niveaugleich anzuordnen und so auszubilden, daß sie einheitlich, wie alle übrigen Außenflächen, mit Rasen eingesät oder bepflanzt oder als Kinderspielflächen ausgebildet werden können. Je Wohnung ist ein Einstellplatz erforderlich. Einstellplätze für sonstige Nutzungen sind gem. Runderlaß des Ministers für Wiederaufbau vom 20.7.60 - IIA3 - 2.060 Nr. 2050/60 zu erfüllen.

In den Gebieten MI sind, wie bisher im Bebauungsplan - Bauzonen - festgesetzt, weiterhin bis zu 35 m Tiefe ab Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche der Pingsdorfer Straße eingeschossige Nebengebäude, die nicht Wohnzwecken dienen dürfen, gestattet, darüberhinaus nur die im Bebauungsplan festgesetzten Wohnbauten. Auch zu diesen Wohnbauten sind Zufahrten nur von der Pingsdorfer Straße her erlaubt.

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind keine Zufahrten von der Römerstraße möglich.

Die im Bebauungsplan durch Maßangaben festgelegten Baulinien die als vordere und seitliche betrachtet werden, sind einzuhalten. Als rückwärtige Baugrenze gilt allgemein eine Bautiefe von 13 m. Die Baulinien dürfen nicht überschritten werden. Die rückwärtige Baugrenze kann unterschritten werden:

1.) an einer gesamten Gebäudegruppe, jedoch gleichmäßig
2.) innerhalb einer Gebäudegruppe nur dann, wenn das Hauptsims der nachbarlichen Hauseinheiten bzw. des einzelnen Baukörpers übernommen wird.

Ausnahmen von der Einhaltung der maßlich festgelegten vorderen und seitlichen Baulinien und der rückwärtigen Baugrenze können unter besonderen Umständen im geringfügigen Umfange gestattet werden, wenn hierdurch der Charakter der Gesamtkonzeption erhalten bleibt und die erstrebte plastische Gestaltung noch besonders hervorgehoben wird.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen richtet sich nach den gegebenen NN-Höhen der öffentlichen Verkehrsflächen.

Hauszugänge und vor den Baulinien liegende Flächen sind mit einer Steigung zum Gebäude anzulegen, die nicht mehr als 5 % betragen darf. Der Erdgeschoß-Fußboden darf in der Regel höchstens 0,70 m über der sich ergebenden Geländehöhe liegen.

Belichtung und Belüftung des Kellergeschosses haben durch Fenster über OKG zu erfolgen. Soweit erforderlich, können abgedeckte Lichtschächte (höchstens 10 cm über OKG) oder Lichtgräben angeordnet werden.

Im Bereich der Gebiete WA/I g (Läden) sind die Schaufensteranlagen in Stahl oder Aluminium auszuführen. Ladenvordächer sind einheitlich in Stahlkonstruktion auszubilden. Die Ansichtshöhe der vorderen Blende muß gleich sein. Die Blende muß mindestens 0,40 m Ansichtshöhe haben und darf keine Vorhangrinne aufweisen. Die Dachaufsicht muß eine Kiesschüttung erhalten. Die Läden müssen in einer Ebene mit den davorgelagerten Verkehrsflächen angeordnet werden.

Im gesamten Plangebiet sind Vorgärteneinfriedigungen und Abzäunungen jeglicher Art vor der vorderen und seitlichen Baulinie nicht gestattet. Als Abgrenzungen zwischen Vorgärten und öffentlicher oder privater Verkehrsflächen sind nur Rasenkantensteine erlaubt. Um eine befriedigende Gestaltung der Außenanlagen zu erreichen, sind in den Bereichen WA, mit Ausnahme der Gebiete WA/II/o, WA/II/g und WA/I/g, jegliche Abgrenzungen und Einfriedigungen untersagt. Die Außenflächen sind einheitlich so anzulegen und zu unterhalten, daß eine zusammenhängende, einheitliche Gestaltung der Grünanlagen erreicht wird. In den Bereichen WA/II/o, WA/II/g, WA/I/g und im Gebiet MI können die Begrenzungslinien zwischen Vorgärten und Hausgärten oder Hofräume je Baugruppe einheitlich eingefriedigt werden. Diese Einfriedigung kann bestehen aus:

bis zu 1,70 m hohen Mauern
bis zu 1,70 m hohen lebenden Hecken, mit eingezogenen Spanndrähten oder
0,90 m hohen Holzspriegelzäunen, die einzugrünen sind.

Als Trennung der Hausgärten können 0,50 m hohe Spanndrähte gezogen werden, die mit lockerer Bepflanzung eingegrünt werden können.

Die Abgrenzung der Hausgärten zu den öffentlichen und privaten Wohnwegen kann mit bis zu 0,90 m hohen Spanndrähten oder Holzspriegelzäunen gleicher Höhe erfolgen, die in jedem Fall einzugrünen sind. Die Trennung der Hofräume im Gebiet MI kann durch bis zu 1,70 m hohe Mauern erfolgen. Im Bereich der Kinderspielplätze sind gegenüber den Verkehrsflächen Einfriedigungen anzulegen, die beiderseits einzugrünen sind.

Zur Absicherung gegen die L 183 ist eine entsprechende Bepflanzung vorzusehen.

Über die Ausbildung sämtlicher privater Grünflächen und größerer Dachflächen mit Ausnahme der Flächen in den Gebieten WA/II/o. WA/II/g, WA/I/g und MI ist ein Grün- bzw. Gestaltungsplan der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

Verhandener Baumbestand ist soweit möglich zu erhalten.

Terrassen-Abtrennungen gegenüber den Nachbarn bei Eigenheimgruppen dürfen höchstens 3 m lang und höchstens 1,80 m hoch sein, sie sind aus einheitlichem, natürlichem Material (z.B. Holz, Mauerwerk, Beton) herzustellen.

Mülltonnen, Müll- und Großbehälter, soweit sie außerhalb der Gebäude aufgestellt werden, dürfen nur in Müllboxen eingestellt werden, die an geeigneter Stelle, im Zusammenhang mit Gartenmauer oder dergleichen, anzuordnen sind.

Wäschetrockenplätze, Teppichklopfstangen usw. sind nur an Stellen möglich, die dem öffentlichen Verkehrsraum abgewandt sind. Sie sind in jedem Falle einzugrünen.

Bei mehr als 2 Wohneinheiten sind Gas- oder E-Heizungsanlagen zwingend vorgeschrieben.

Über die in dieser Satzung möglichen Ausnahmen entscheidet die Baugenehmigungsbehörde, im Einvernehmen mit dem Planungsausschuß der Stadt Brühl.

Dieser Plan einschl. Text ist gem. § 2 (1) Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) durch Beschluß des Rates der Stadt Brühl vom 14.6.1971 aufgestellt worden.

Brühl, den 10.4.1972 Der Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Plan einschl Text hat gem. § 2 (6) Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BGBl. I. S. 341) in der Zeit vom 30.6.'71 bis 30.7.'71 öffentlich ausgelegen.

Brühl, den 5.8.1971 Im Auftrage des Rates der Stadt Brühl
Der Stadtdirektor

Im Auftrage
(Frenk)
Ing. für Verm. Technik

Dieser Plan einschl. Text ist gem. § 10 Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) vom Rat der Stadt Brühl am 6.9.1971 als Satzung beschlossen worden.

Brühl, den 10.4.1972 Der Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Plan einschl. Text ist gem. § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom 24.5.1972 genehmigt worden.

Köln, den 24.5.1972 Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I, S. 341) ist am 1.11.1972 erfolgt.

Im Auftrage des Rates der Stadt Brühl

Bürgermeister Ratsmitglied