T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 8 gem. BBauG § 9(1), 1 a), 1 b), 1 d), 1 e), 1 h), 2., 3., 4., 8., 15., 16., (2) i.V. mit BauO NW § 1o3 i.V. mit § 4 der ersten VO vom 29.11.196o des Landes Nordrhein-Westfalen zur Durchführung des BBauG für das Planungsgebiet, das umgrenzt wird im Norden von der Schildgesstraße, im Osten von der Poststraße, im Süden von der Comesstraße und im Westen von der Kölnstraße (B 51).

Im ausgewiesenen ~~Sondergebiet SO~~ * Kerngebiet MK sind nur bauliche Anlagen zulässig, die der besonderen Zweckbestimmung im Rahmen des Kur- und Erhdungszentrums entsprechen.

Abweichend von § 6 BauNVO sind im ausgewiesenen Mischgebiet MI nur bauliche Anlagen zulässig, die Büro- und Verwaltungszwecken dienen. Wohnungen sind nur ausnahmsweise statthaft.

Im Gebiet ~~SO~~ * MK ist das Planum, auf dem die Trakte errichtet werden, mit höchstens 5 % Gefälle zu den umgebenden Straßen anzuordnen.
Der Erdgeschoßfußboden darf höchstens o,5o m höher als die sich ergebende Geländelinie liegen. Die Belichtung und teilweise natürliche Belüftung des Untergeschosses hat durch abgedeckte Lichtschächte oder Lichtgräben zu erfolgen.

In den Gebieten MI und WA muß das Gelände,zu den Gebäuden hin ebenfalls ansteigen. Die Neigung darf höchstens ebenfalls 5 % betragen. Der Erdgeschoßfußboden dieser Gebiete darf höchstens o,7o m über der sich ergebenden Geländehöhe liegen. Lichtschächte oder Lichtgräben sind zum öffentlichen Verkehrsraum unstatthaft.

Um eine horizontale Wirkung der Gebäude des ~~Sondergebietes SO~~ * Kerngebietes MK zu erzielen, sind sämtliche Gebäudetrakte in jedem Geschoß mit ringsumlaufenden Balkonen aus brüstungshohen Sichtbetonbändern, die nur durch Treppenhäuser unterbrochen werden dürfen, auszustatten.

Notwendige Aufzugsüberbauten, Treppenaufbauten, Kamine, Räume für alle Arten technischer Einrichtungen, die in Gebiet ~~SO~~ MK über Dach notwendig werden, sind in Form eines Installationsgeschosses zusammenzufassen.

Das Installationsgeschoß ist jeweils auf dem höheren Baukörperteil der versetzten Trakte anzuordnen. Es ist allseits um mindestens die Tiefe der umlaufenden Balkone von der Vorderkante der Balkone zurückzusetzen. Das Installationsgeschoß kann über die notwendigen Räume hinaus um eine offene oder gedeckte Pergola bis höchstens zur Außenflucht des Baukörpers vergrößert werden.

Sämtliche Dachflächen der einzelnen Trakte des ~~Sondergebietes SO~~ * Kerngebietes MK können sowohl begehbar mit sog. "Gartenmann"- Belägen als auch unbegehbar mit Grobkiesschüttung ausgebildet werden. Die Dachflächen der Installationsgeschosse sind in jedem Fall als unbegehbare Flachdächer mit grober Kiesschüttung auszuführen. Sämtliche begehbaren und unbegehbaren Dachflächen sind mit innenliegender Entwässerung auszustatten. Die Hauptgesimse aller Baukörpertrakte sind wie die Brüstungen der Balkone mit gleichen brüstungshohen Sichtbetonbändern zu gestalten.

Die gesamten Brüstungsplatten der horizontalen Gliederung sind im weißen Ton zu halten. Die Außenhaut der zurückliegenden Gebäudeaußenflächen kann sowohl aus dunklem Putz als auch aus dunklem Verkleidungsmaterial bestehen.

Geringfügige bauliche Maßnahmen im Bereich des Mischgebietes MI sind wie die vorhandenen Gebäude als Putzbauten mit 30° geneigter Tonziegelbedachung ohne Gaupen und Aufbauten zu gestalten. Wesentliche Ersatzbauten können wie der neuere nördliche Trakt dreigeschossig mit ebener, sich nach innen entwässernder Bedachung und bündigem Hauptgesims errichtet werden. Der westliche sechsgeschossige ausgewiesene neue Trakt ist in jedem Fall mit ebener nach innen entwässernder Bedachung und mit bündigem Hauptgesims auszuführen. Die Dachflächen sind als unbegehbares Kiespressdach auszubilden. Notwendige Aufzugsüberbauten sind so anzuordnen, daß sie mit dem Hauptbaukörper eine gestalterische Einheit bilden. Die Gebäude sind als architektonisch gegliederte Baukörper mit Naturstein- oder Keramikverblendung oder in Sichtbeton auszubilden. Die ausgewiesenen Arkaden an der Comesstraße und an der Kölnstraße sind vor dem Erd- und ersten Obergeschoß anzuordnen.
Die im Bebauungsplan dargestellte nördliche Grenzbebauung des sechsgeschossigen Traktes im Gebiet MI wird in Bezug auf Bauwich, Abstandsfläche und Abstände durch Baulast (§ 9(1)) gem. § 99 BauONW geregelt. (gem. Ur.Nr. 111/1968 vor Notar Neumann, Duisburg)
Die ausgewiesenen Gebäude im allgemeinen Wohngebiet WA II o sind wie das bereits vorhandene Wohngebäude als zweigeschossiger Putzbauten und 45° geneigten Satteldächern mit Tonziegelbedachung zu gestalten.

Die Baulinien in den Gebieten ~~SO~~ * MK MI und WA sind einzuhalten. Die Baugrenzen in den Gebieten ~~SO~~ * MK MI und WA dürfen nicht überschritten werden.

Als Ausnahme wird die Überschreitung der nördlichen Baugrenze des zehngeschossigen Gebäudetraktes im Gebiet ~~SO~~ * MK um 4,00 m gestattet, wenn die nördliche Baugrenze des elfgeschossigen Gebäudetraktes im Gebiet SO um 4,00 m unterschritten wird, um den Bestand des erhaltenswerten vorhandenen Altbaues an der Kölnstraße Nr. 84 im Rahmen der ausgewiesenen Baugrenzen als freistehender Baukörper zu sichern.

In den Gebieten ~~SO~~ * MK , MI und WA sind Garagengeschosse, in den Gebieten MI und WA sind darüberhinaus Kellergaragen unstatthaft. In den letztgenannten Gebieten sind die Einstellplatzverpflichtungen innerhalb der ausgewiesenen Garagen- und Stellplatzflächen zu erfüllen.

Im Gebiet MI I g können an Stelle von Büro- und Verwaltungsräumen auch Garagen errichtet werden.
Im Gebiet ~~SO~~ * MK sind die erforderlichen Einstellplätze überwiegend durch die Anlage einer Tiefgarage zu schaffen. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage hat von der Poststraße+aus zu erfolgen. Sie ist unter der Überdachung anzuordnen, die in östlicher Verlängerung des dreige-

+ oder von der Schildgesstraße

schossigen Traktes ausgewiesen ist. Innerhalb dieser Überdachung kann außer der Ein- und Ausfahrt noch eine unmittelbare Verbindung zwischen dem dreigeschossigen und dem siebengeschossigen Gebäudetrakt hergestellt werden.
Über die Stellplätze in der Tiefgarage notwendig werdende ebenerdige Einstellflächen können im Gebiet ~~SO~~ * nur an den hierfür ausgewiesenen Stellen angelegt werden. Bei der Anlage dieser Stellplätze ist an den Stellen mit vorhandenem Baumbestand derselbe zu erhalten und an unbepflanzten Stellen ist neuer Baumbestand anzulegen.
Die Parkflächen sind mittels Rasengittersteinen dauernd einzugrünen. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Solitäre sind in jedem Falle für dauernd zu erhalten.
In den Gebieten ~~SO~~ *, MI und WA sind Einfriedigungen jeglicher Art entlang den Begrenzungslinien zu den Straßen hin unstatthaft. Als Abgrenzung zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind nur Rasenkantensteine zulässig.

Alle zu den öffentlichen Verkehrsflächen orientierten Außenflächen aller Gebiete sind einheitlich so anzulegen.und zu unterhalten, daß eine zusammenhängende einheitlich gestaltete Grünanlage erreicht wird. Die Abgrenzung der einzelnen Grundstücksgrenzen von vorderer Baulinie oder Baugrenze ab kann mit bis zu 1,oo m hohem Holzspriegelzäunen, bis zu 1,7o m hohen ungeschnittenen lebenden Hecken mit eingepflanzten Spanndrähten oder beiderseitig gut gestalteter Mauern bis zur gleichen Höhe erfolgen.

Vorrichtungen für die Müllaufbewahrung, Wirtschaftshöfe, Flächen für die hauswirtschaftlichen Notwendigkeiten usw. sind innerhalb der Grünanlagen von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandt anzuordnen.
Die zu befestigenden Flächen sind auf das notwendigste zu beschränken und mit Natur- oder Betonsteinplatten von mindestens 4o/4o cm Größe zu belegen. Die erforderliche Außenbeleuchtung muß sich in Form und Höhe der gesamten Gestaltung der Außenanlagen anpassen.

Dieser Text ist gem. § 2(1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.196o (BGBl. I.S. 341) durch Beschluß des Rates der Stadt Brühl vom 19.8.1968 aufgestellt worden.

Brühl, den 19.8.1968
Der Bürgermeister

Ratsmitglied

Dieser Text hat gem. § 2(6) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.196o (BGBl. I. S. 341) in der Zeit vom 10.9.1968 bis 10.10.1968 öffentlich ausgelegen.
Brühl, den 22.10.1968
Im Auftrage des Rates der Stadt Brühl
Der Stadtdirektor
In Vertretung

(UNGER)

Dieser Text ist gem. § 1o des Bundesbaugesetzes vom 23.6.196o (BGBl. I. S. 341) vom Rat der Stadt Brühl am 4.11.1968 als Satzung beschlossen worden.

Brühl, den 22.11.1968
Der Bürgermeister

Ratsmitglied

Dieser Text ist gem. § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.196o (BGBl.I.S. 341) mit Verfügung vom 18.3.1969 genehmigt worden

Köln, den 18.3.1969

Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der Auslegung gem. § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.196o (BGBl.I. S. 341) ist am 20.5.1970 erfolgt.

Brühl, den 24.4.1972
~~Der Bürgermeister~~

Im Auftrage des Rates der Stadt Brühl
~~Ratsmitglied~~

Der stellvertretende Bürgermeister

Der Bürgermeister

* In der Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 18. März 1969 wurde außer dem BP Nr. 8 auch die Nutzungsartenänderung von Sondergebiet (SO) in Kerngebiet (MK) genehmigt. Diese Änderung wurde vom Rat der Stadt Brühl am 10.02.1969 beschlossen. Die Nutzungsartenänderung wurde durch Auflage genehmigt (2.0). Ergänzt am 10.05.2017