

Text und Satzung

1. Grundlagen

1.1 Gesetzliche Grundlage

BBauG § 9 (1), 1a), 1b), 1d), 1e), 1f), 1g), 1h),
2., 3., 4., 8., 11., 12., 14., 15., 16., (2) (4)
und § 103 BauO NW in der Fassung vom 27.1.1970
als Ortssatzung

1.2 Planungsgebiet

Gelände zwischen Bundesbahn / Wilhelmstraße / Post-
straße / Schildgesstraße

2. Nutzung

2.1 Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung

~~WA~~ I - VII Geschosse, die im Plan festgesetzte
Geschoßzahl ist zwingend.

Als anrechenbares Bauland gilt die jeweilige
Grundstücksgröße.

2.2 Baulinien und Baugrenzen

Die zwingend festgesetzten Baulinien sind einzu-
halten, die ausgewiesenen Baugrenzen dürfen nicht
überschritten werden. Ausnahmen von der Einhaltung
der maßlich festgelegten vorderen und seitlichen
Baulinien können unter besonderen Umständen in
geringfügigem Umfange gestattet werden, wenn hier-
durch der Charakter der Gesamtkonzeption erhalten
bleibt und die erstrebte plastische Gestaltung
noch besonders hervorgehoben wird.

2.3 Nutzungsrechte

entfällt

2.4 Sonderregelungen

entfällt

3. Gestaltung

3.1 Baukörper

Sämtliche Flachdach- Baukörper sind einheitlich als allseitig architektonisch gegliederte Naturstein- oder keramisch verkleidete Sichtziegel- oder Sichtbeton-Baukörper auszubilden. Die Verwendung anderer Materialien ist zulässig, wenn sie gestalterisch den vorgenannten voll entsprechen.

Notwendig werdende Aufzugsüberbauten sind so anzuordnen, daß sie mit dem Hauptbaukörper eine gestalterische Einheit bilden.

Bei diesen vorgenannten Baukörpern ist ein bekiestes Flachdach mit innenliegender Entwässerung anzuordnen. Das Hauptgesims ist in einer zusammenhängenden Gruppe in gleicher Breite und gleichem Material ohne Überstand anzuordnen.

Alle Baukörper mit 30° bzw. 45° sind einheitlich als Gruppe zu gestalten.

Für die geneigten Dächer ist die Eindeckung mit Tonziegeln (dunkelbraun) vorgeschrieben, sofern die Anpassung an Nachbarn nichts anderes erfordert. Gaupen und Aufbauten sind zur Straßenseite nicht gestattet. Die Belichtung kann durch Dachflächenfenster oder Glaspfannen erfolgen. Die Anordnung von Drenkeln ist nicht gestattet. Das Hauptgesims ist ohne Aufschieblinge auszubilden und kann für eine Gebäudegruppe einheitlich ohne Überstand oder mit Sparrenüberstand gestaltet werden. Die Giebelortgesimse aller Dächer, die einheitlich Satteldächer sind, können gruppenweise mit oder ohne Überstand ausgebildet werden. In jedem Fall sind Formsteine zu verwenden.

Im übrigen sind, soweit erforderlich Gestaltung, Außenhaut und Dachneigung dem oder den Nachbargebäuden anzupassen. Die Garagen sind mit einem bekiesten Flachdach und innenliegender Entwässerung zu versehen.

3.2 Gelände / Gestaltung der Außenräume

Das Planum ist zu den umgebenden Straßen mit höchstens 5 % Gefälle anzuordnen.

Der Erdgeschoßfußboden der Baukörper darf höchstens 0,7 m höher als die sich ergebende Geländelinie an ihrem höchsten Punkt 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 (mit Böschungen nicht flacher als 45°) angeordnet werden.

3.3 Spielplätze

Kleinkinderspielplätze sind auf den Grundstücken der Miet- bzw. Eigentumswohnungen entsprechend der BauO NW anzulegen. Für die schulpflichtige Jugend ist auf dem Dach der Tiefgarage ein privater Spielplatz anzulegen.

3.4 Stellplätze / Wäschetrockenplätze

Kellergaragen sind im gesamten Plangebiet unstatthaft. Garagengeschosse sind in den ausgewiesenen Bereichen verbindlich anzuordnen, in den übrigen Bereichen sind sie nicht gestattet.

Private Stellplätze sind westlich der Bundesbahn in der hierfür vorgesehenen Tiefgarage unterzubringen. Für die Tiefgarage ist nur eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt von der Wilhelmstraße an der im Plan festgelegten Stelle zulässig.

Die Stellplatzverpflichtungen in den übrigen Bereichen sind durch die Anordnung von ebenerdigen Garagen an den ausgewiesenen Stellen zu erfüllen.

Die Tiefgarage bleibt im Privatbesitz, für Anlage, Unterhaltung und Pflege ist ein Verantwortlicher zu benennen.

Wäschetrockenplätze, Teppichklopfstangen usw. sind nur an Stellen möglich, die dem öffentlichen Verkehrsraum abgewandt sind.

Alle nicht baulich oder für die Gemeinschaft in Anspruch genommenen Grundstücksflächen sind als Wohngärten anzulegen und zu unterhalten.

3.5 Einfriedigungen und Nebenanlagen

Im gesamten Plangebiet sind Vorgarteneinfriedigungen und Abzäunungen jeglicher Art vor der vorderen und seitlichen Baulinie nicht gestattet.

Als Abgrenzung zwischen Vorgarten und Straßenfläche sind nur Rasenkantensteine erlaubt.

Als Begrenzung zwischen Vor- und Hausgärten bzw. Hofraum ist eine Bepflanzung bzw. ein Zaun bis 1 m Höhe als Einfriedigung möglich. Für die Trennung der Hausgärten gilt vorgenanntes in gleicher Weise.

Im Innenbereich zwischen Wilhelmstraße und Schildgesstraße, beiderseits des geplanten Erschließungsweges sind jegliche Abgrenzungen und Einfriedigungen untersagt, um eine bessere einheitliche Gestaltung der Außenanlagen zu erreichen.

Sichtblenden dürfen nur im gleichen Material und gleichen Abmessungen (max. 3 m tief und 2 m hoch) in einer Gruppe oder Zeile erstellt werden.

3.6 Anpflanzungen / Vorh. Baumbestand

Vorhandener Baumbestand ist, soweit möglich, zu erhalten.

Um die Anlage der Wohngärten sinnvoll zu gestalten, ist eine innige Verbindung mit den Wohnräumen anzustreben.

Auch die Mietwohnungen sind mit der von den Wohngebäuden umschlossenen Grünfläche möglichst eng zu verbinden.

4. Umweltschutz

4.1 Emissionsschutz

In dem gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 54 sind Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzunehmen, speziell an den Seiten, die der Bahn zugewandt sind.

Die Schallschutzmaßnahmen sind so auszuführen, daß der Schallpegel in den Räumen die Planungsrichtpegelwerte für ein allgemeines Wohngebiet gem. Vornorm DIN 18005 unterschreitet.

Die Durchführung der Schallschutzmaßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen.

Bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten sind Gas- oder E-Heizungsanlagen zwingend vorgesehen.

4.2 Müllbeseitigung

Mülltonnen, soweit sie außerhalb der Gebäude aufgestellt werden sollen, dürfen nur in Müllboxen eingestellt werden, die an geeigneter Stelle im Zusammenhang mit den Baukörpern der Wohngebäude, Garagen oder dergl. anzuordnen sind.

5. Ausnahmen

Über Ausnahmen entscheidet die Baugenehmigungsbehörde.

Dieser Plan einschließlich Text ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) durch Beschluß des Rates der Stadt Brühl vom 17.12.1973 aufgestellt worden.

Brühl, 2.9.1974

Der Bürgermeister Ratsmitglied

Müller


Dieser Plan einschließlich Text hat gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 27.12.73 bis 28.1.1974 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Brühl, 2.9.1974

Im Auftrage des Rates der Stadt Brühl
Der Stadtdirektor



IM AUFTRAGE:

Müller
(FALTER)
BAUINGENIEUR

Dieser Plan einschließlich Text ist gem. § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) vom Rat der Stadt Brühl am 7.4.1974 als Satzung beschlossen worden.

Brühl, 2.9.1974

Der Bürgermeister Ratsmitglied

Müller


Dieser Plan einschließlich Text ist gem. § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom 6.3.1975 genehmigt worden.

Köln, 6.3.1975

Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

gez. MÜLLER

(muss nachgeholt werden, ist auf Plan vorhanden.)

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.60 (BGBl. I S. 341) ist am 5.11.1975 erfolgt.

Brühl,

Der Bürgermeister Ratsmitglied

Müller
