

**Begründung zur 1. Vereinfachten Änderung des
Bebauungsplanes 06.03 „An der Robertsstrasse“ gemäß
§ 9 Abs. 8 i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB)
vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)**

1. Plangebiet

Die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes 06.03 betrifft die Grundstücke in der Gemarkung Badorf, Flur 7, Flurstück 191 und 451 sowie Flur 15, Flurstücke 1209, 1210, 1263, 448/126, 2462, 126/2, 687/125, 1209, 448/126, 686/125, 687/126, 1025/125 und 689/125.

2. Planungs- und Rechtsgrundlage

Gemäß dem seit dem 19.12.1994 rechtsverbindlichen Bebauungsplan 06.03 ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet, zweigeschossig, offene Bauweise festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan vom 01.02.1994 weist hier Wohnflächengebiet aus.

3. Planungserfordernis und Begründung

Änderung Dremmel und Baugrenze für Häuser 25 und 59

Änderung Dremmel für Häuser 26, 27, und 49 (siehe Anlage)

bei den o.g. genannten Objekten handelt es sich, wie auch vom Bebauungsplan vorgesehen, um freistehenden Einfamilienhäuser.

Das Wohnkonzept eines Einfamilienhauses unterscheidet sich wesentlich von dem eines Reihen- oder Doppelhauses, d.h., die Notwendigkeit in die Höhe zu bauen besteht nicht, die Verteilung der Wohnflächen erfolgt in der Regel über zwei Ebenen. Die zweite Ebene ist somit das Dachgeschoss. Die zwingend vorgeschriebene Geschossigkeit wird durch einen 1,10m hohen Dremmel erreicht. Das Gebäude höher zu bauen, unter Berücksichtigung der Forderung des Geschossigkeitsnachweises und einer Dremmelhöhe von maximal 30cm würde zu einer unzumutbaren Härte führen, da wesentlich mehr umbauter Raum gebaut würde, der für ein freistehendes Einfamilienhaus nicht erforderlich ist und auch nicht in das Erscheinungsbild des städtebaulichen Gesamtkonzeptes für dieses Plangebiet passt. Diese Abweichung vom Bebauungsplan ist städtebaulich vertretbar, denn sonst würde man von dem Gebäude den Eindruck eines Mehrfamilienwohnhauses bekommen. Um die Möglichkeit zu unterbinden höher zu bauen, soll die Firsthöhe auf 8,00m über vorhandenes Gelände begrenzt werden.

Aufgrund der optimale Ausrichtung der Aufenthaltsräume anhand der Himmelsrichtung sowie das Positionieren der Hauszugänge in Verbindung mit der festgelegten Garagenfläche zur Planstrasse kommt es an einer Seite zu einer Überschreitungen der Baugrenze, wobei die überbaute Fläche, die Größe der festgelegten überbaubaren Flächen nicht überschreiten wird.

Die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht berührt und die Abweichung ist städtebaulich vertretbar, da die Baugrenze nur gedreht ist und die Abstandsflächen eingehalten werden.

Änderung der Baugrenzen für die Häuser 32 - 43 und 50 - 53 (siehe Anlage)

Der Bebauungsplan sieht im mittleren Teil, an den Stichstraßen gelegen, eine Bebauung mit jeweils einem Doppelhaus und einem Einzelhaus vor.

Diese Einzelhäuser ergäben schmale, einzelne Hausscheiben, die eingefaßt zwischen vier Garagen liegen würden.

Um in diesem Abschnitt ein homogenes Gesamtkonzept zu erhalten, wird aus städtebaulichen Gründen eine Bebauung mit jeweils zwei Doppelhäusern mit Garage an den Hausseiten vorgeschlagen. Dies entspricht dem Stil der Bebauung des ersten Bauabschnittes entlang der Planstrasse,

Im nördlichen Bereich des Baugebietes westlich der Stichstrasse sieht der Bebauungsplan vier Baugrenzen vor. Geplant ist, die Doppelhaushälfte 44/45, sowie die Häuserzeile 46,47 und 48 zu errichten. Bedingt durch den Fussweg ist eine Garage für die Gebäude Nr. 45 und 46 auf eigenem Grundstück nicht möglich. Dies bedeutet eine unzumutbare Härte. Um für alle Häuser einen Garagenplatz zu gewährleisten, ist eine Garagenzeile mit drei Garagen und jeweiligen Stellplätzen nötig.

Änderung der Baugrenzen für die Häuser 46 - 48 (siehe Anlage)

Die Häuser 46-48 werden zu einer Häuserzeile zusammengefaßt. Städtebaulich ergibt sich somit eine gelungene Symmetrie zu den Gebäuden 54, 55 und 56, die westlich der Stichstrasse stehen

Die im Bebauungsplan festgelegten Flächen der Wohnbebauung werden durch die neue Planung nicht überschritten.

Westlich angrenzend zum Gebäude 44 wird eine Garage mit Stellplatzfläche vorgeschlagen, damit auch für dieses Grundstück die Möglichkeit gegeben ist, Doppelhaushälften zu bauen.

4. Planungsinhalte

Die bisherige Nutzung als allgemeines Wohngebiet bleibt durch die Änderungen unverändert.

Es werden vier Häuser mehr geschaffen. Die neuen geplanten Flächen überschreiten aber nicht die alten festgelegten Flächen der Baugrenzen.

Die Auswirkungen auf den Strassenverkehr sind sehr gering. Die Strassenquerschnitte sind ausreichend dimensioniert.

5. Erschließungskosten

Durch die Maßnahme entstehen keine zusätzlichen Erschließungskosten.

Diese Begründung ist gemäß § 2 Abs, 1 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) durch den Beschluß des Rates der Stadt Brühl vom ~~23.06.1997~~ aufgestellt worden.

Brühl, 30. 06. 1997



Der Bürgermeister

(W. Mengel)

BRÜHL-BADORF AN DER ROBERTSSTRASSE

Übersichtsplan
(nicht maßstabsgerecht)

