

Stadt Brühl:**Bebauungsplan Nr. 06.21 „Nördliche Steingasse“****Begründung****zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB****Inhaltsübersicht****Teil A Städtebauliche Planung**

1	Anlass und Ziel der Planung	
	1.1 Planungsanlass	Seite 2
	1.2 Planungsziel	Seite 2
	1.3 Rechtsgrundlagen	Seite 3
2	Erläuterungen zum Plangebiet	
	2.1 Vorhandene Struktur	Seite 3
	2.2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	Seite 4
3	Planungsvorgaben	
	3.1 Regionalplan	Seite 4
	3.2 Flächennutzungsplan	Seite 4
	3.3 Planungsrecht im Plangebiet	Seite 6
	3.4 Landschaftsplan	Seite 6
4	Bebauungskonzept	
	4.1 Grundzüge der Planung	Seite 6
	4.2 Erschließung	
	4.2.1 Verkehrserschließung	Seite 8
	4.2.2 Wasser-/Energieversorgung und Abwasserentsorgung	Seite 8
	4.2.3 Abfallentsorgung	Seite 9
5	Begründung der Planinhalte	
	5.1 Art der baulichen Nutzung	Seite 9
	5.2 Maß der baulichen Nutzung	Seite 10
	5.3 Überbaubare Grundstücksflächen	Seite 11
	5.4 Bauweise	Seite 11
	5.5 Beschränkungen für die Wohnbaugrundstücke	Seite 12
	5.6 Verkehrsflächen	Seite 12
	5.7 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze	Seite 12
	5.8 Nebenanlagen	Seite 13
	5.9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schall)	Seite 13
	5.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Seite 15
	5.11 Grünflächen und Spielfläche	Seite 16
	5.12 Höhenlagen	Seite 16
	5.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	Seite 17
	5.14 Gestaltung	Seite 17
6	Nachrichtliche Übernahmen	Seite 18
7	Hinweise	Seite 18
8	Planungsalternativen	Seite 18
9	Realisierung der Planung, Kosten	Seite 19

Teil B Umweltbericht

Seite 20

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Planungsanlass

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 06.21 "Nördliche Steingasse" sollen die planerischen Voraussetzungen zur städtebaulichen Innenentwicklung und Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes sowie Schließung der vorhandenen Bebauungsstrukturen entlang der Steingasse vorrangig durch eine Wohnnutzung im Stadtteil Badorf geschaffen werden. Das Baulandangebot soll zur Stabilisierung der Bevölkerungszahlen der Stadt Brühl und Auslastung der vorhandenen Infrastruktur beitragen.

Mit dem Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens durch einen Projektentwickler im Herbst 2009 wird die Umsetzung dieser Planungsziele nun realistisch. Am 04. Mai 2010 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 06.21 „Nördliche Steingasse“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB ist in der Zeit vom 05.07. bis einschließlich 23.07.2010 durch Aushang der Planunterlagen im Rathaus der Stadt Brühl erfolgt. Die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Bauleitplanung unterrichtet und mit Frist zum 02.08.2010 um Stellungnahme gebeten worden.

1.2 Planungsziel

Bei dem Plangebiet handelt es sich zurzeit im Wesentlichen um eine unbebaute agrarwirtschaftlich bzw. obstbaulich genutzte Fläche, die über den vorliegenden Bebauungsplan für eine lockere Wohnbebauung neu erschlossen werden soll (siehe in der nachfolgenden Abb. die Bereiche A und B):

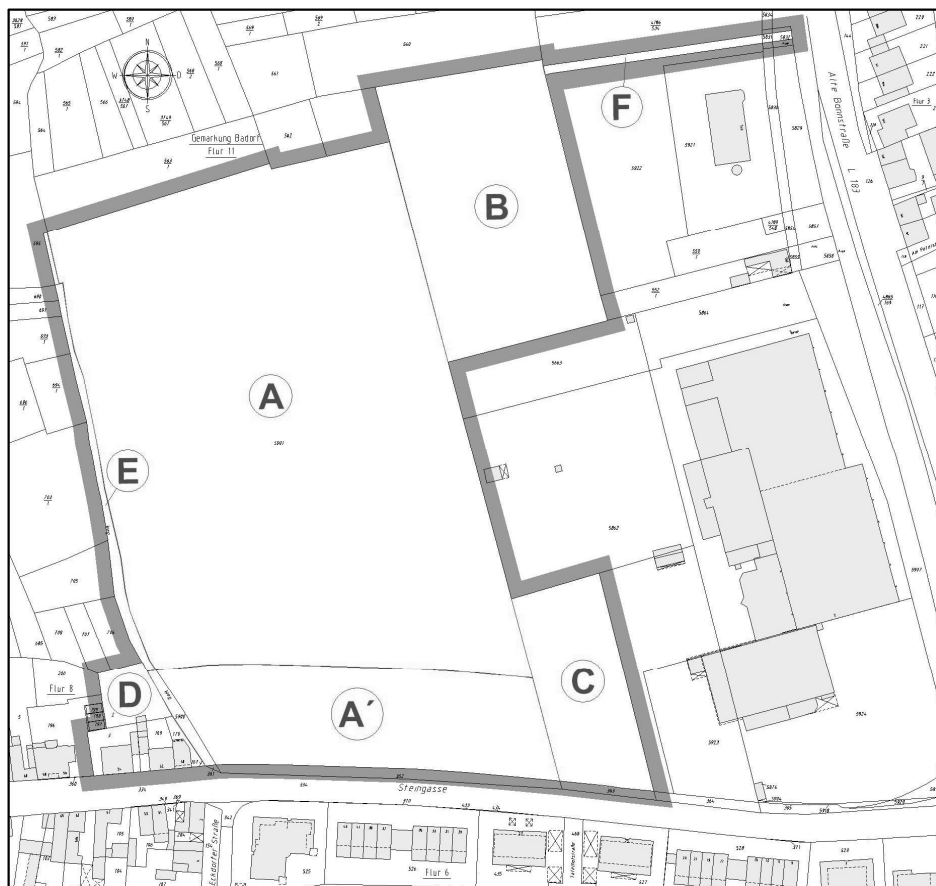


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6.21 "Nördliche Steingasse"

Im Hinblick auf eine sinnvolle Arrondierung und städtebaulichen Neuordnung ist die Einbeziehung der bestehenden Randbereiche **C** bis **F** in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehen:

Hierzu zählt im Südosten eine Teilfläche in städtischem Eigentum an der Steingasse, für die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 06.16 "Alte Bonnstraße / Steingasse" ein Mischgebiet festgesetzt ist (siehe **C**). Hierbei handelt es sich zurzeit noch um eine seit einigen Jahren unbestellte landwirtschaftliche Fläche.

Die Einbeziehung der gewachsenen Bebauungsstrukturen **D** dient der städtebaulichen Sicherung und Ordnung. Dieser Bereich wird im Osten von einem Wirtschaftsweg **E** tangiert, der als Zuwegung zu den nördlich gelegenen Privatgärten dient.

Zur Sicherung des fußläufigen Anschlusses an die Alte Bonnstraße und die darüber zu erreichende Infrastruktur im Norden ist der Fuß- und Radweg **F** vorgesehen.

Mit diesem städtebaulichen Konzept wird dem Gebot der Innenentwicklung Rechnung getragen. Dabei soll die Planung städtebaulich zwischen der Steingasse und dem Landschaftsraum westlich und nördlich des Plangebietes vermitteln und den Siedlungsrand angemessen gestalten.

1.3 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, dass die bauliche und sonstige Nutzung in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt. Hierbei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften – Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV) – zugrunde.

2 Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Vorhandene Struktur

Das Plangebiet liegt etwa 2,5 km vom Brühler Innenstadtkern entfernt im Süden des Stadtgebietes im Stadtteil Badorf unmittelbar nördlich der Steingasse.

Das direkte Umfeld des Gebietes ist nach Osten im Wesentlichen durch eine Einzelhandels- und Sportnutzung mit den zugehörigen Außen- und Stellplatzflächen, nach Westen und Norden durch kleingärtnerisch genutzte Flächen geprägt. In südlicher Nachbarschaft sowie entlang der Steingasse Richtung Westen liegen weitere Wohngebiete. Das südlich des Plangebietes vor einigen Jahren entwickelte Wohngebiet „An der Eckdorfer Mühle“ wird zur Steingasse mit zwei bis dreigeschossigem Wohnungsbau mit Staffelgeschossen in offener Bauweise und einheitlichem Erscheinungsbild abgeschlossen. Die Steingasse selber hat den Charakter einer Allee mit Blickbeziehung über die kleinteilige offene Landschaft zur Badorfer Kirche St. Pantaleon.

An das öffentliche Straßenverkehrsnetz ist das Plangebiet durch die Straße „Steingasse“ angebunden. Die Steingasse ist im Bestand eine Erschließungsstraße in einer Tempo-30-Zone, die die Verbindung zum Ortskern Badorf herstellt.

Über die nord-östliche Wegeföhrung erfolgt die fußläufige Anbindung an die Alte Bonnstraße, der Landesstraße L 183. Die Alte Bonnstraße bietet darüber hinaus nach Norden eine Anbindung zur Bröhler Innenstadt und nach Süden zur Anschlussstelle Brühl / Bornheim der Autobahn A 553.

Ein ÖPNV-Anschluss an die Bröhler Innenstadt besteht mit der Haltestelle "Eckdorfer Straße" in der Steingasse über die Stadtbuslinie 707. In einer Entfernung von etwa 800 m verläuft die Stadtbahnlinie 18 der Kölner Verkehrsbetriebe Richtung Köln und Bonn, über die die Bröhler Innenstadt ebenfalls erreicht werden kann.

Einzelhandels- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind in unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden.

Das Plangebiet steigt von Osten nach Westen um ca. 5 m an.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im südlichen Teil des Bröhler Stadtgebietes innerhalb des Stadtteils Badorf und umfasst eine Fläche von rund 36.500 m². Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Badorf, Flur 11 und Flur 8. Es umfasst in der Flur 11 die Flurstücke 5900, 5901 und 5902 und Teile der Flurstücke 5831, 5832, 5922 und 595, in der Flur 8 die Flurstücke 2, 3, 167, 169 und 170.

Die räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes stellt sich konkret wie folgt dar:

- Die südliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Steingasse bis einschließlich der Bestandsbebauung Steingasse 50-54.
- Im weiteren nördlichen Verlauf bildet der vorhandene einbezogene Wirtschaftsweg die westliche Grenze des Plangebietes.
- Nach Norden grenzen kleingärtnerisch genutzte Grundstücke im Landschaftsschutzgebiet an. Im weiteren östlichen Verlauf bis zur Alten Bonnstraße bildet der geplante Fuß- und Radweg die Plangebietsgrenze.
- Südlich davon erstrecken sich die Festsetzungsflächen des Bebauungsplanes 06.16 "Alte Bonnstraße / Steingasse" über noch unbebaute Gemeinbedarfsflächen (geplantes Gemeindehaus für die Freie Evangelische Gemeinde), sportlichen Nutzungen sowie einer Fläche für Einzelhandel an der Steingasse.

3 Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, ist das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes und somit auch der Bereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt.

Die vorliegende Planung lässt sich somit aus den Zielen der Regionalplanung entwickeln.

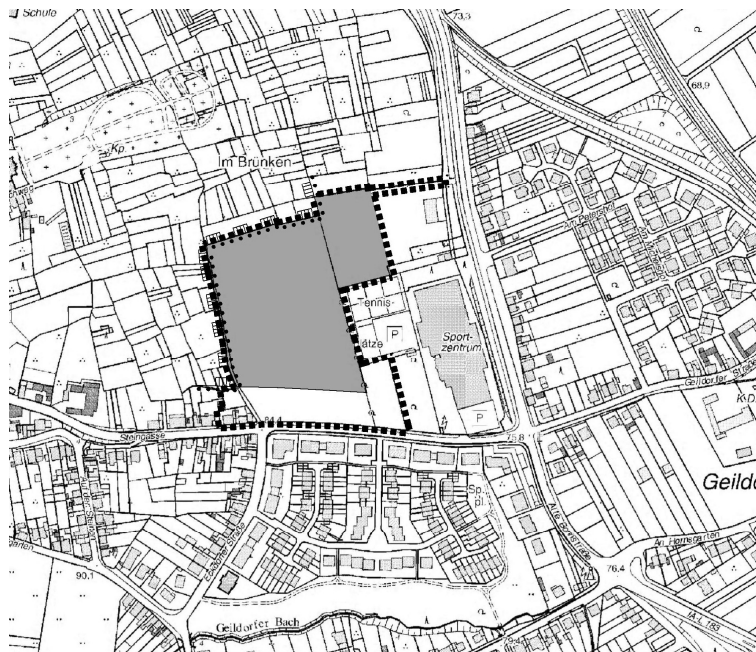
3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Brühl stellt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 06.16 "Alte Bonnstraße / Steingasse" gemischte Baufläche dar. Diese Darstellung soll unverändert bleiben.

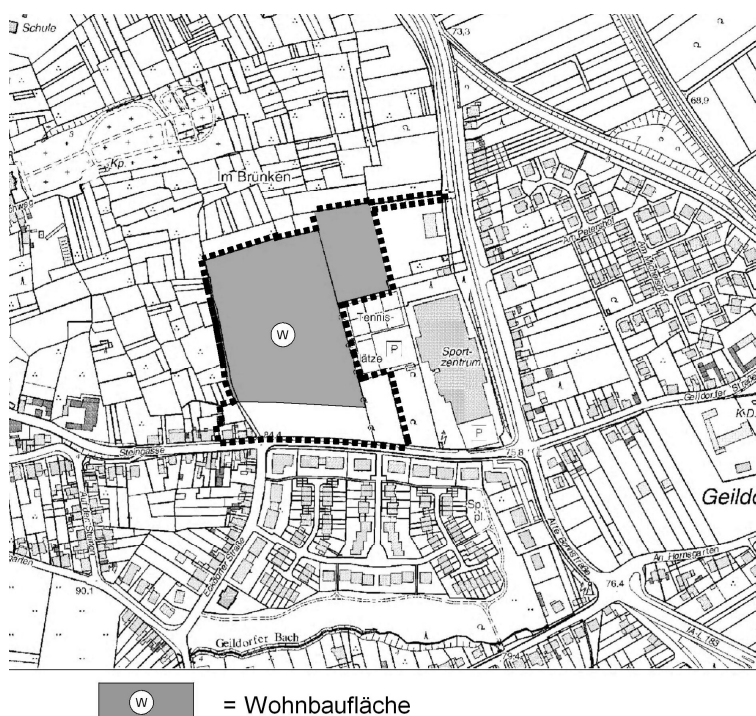
Im westlichen Anschluss erstreckt sich in einer Tiefe von ca. 40 m entlang der Steingasse nach Norden Wohnbauland. Im Übrigen stellt der Flächennutzungsplan "Fläche für die Landwirtschaft" dar.

Für den Planbereich soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert werden. Entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen soll sich aus der Darstellung "Fläche für die Landwirtschaft" "Wohnbaufläche" entwickeln.

Die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes lässt sich somit aus dem rechtswirksamen Regionalplan ableiten. Vorbehaltlich der Genehmigung durch die Bezirksregierung Köln ist davon auszugehen, dass der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.



Bisher



27. FNP-Änderung

Der FNP-Änderungsbereich ist somit nicht deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 06.21, sondern betrifft nur die Fläche für die Landwirtschaft sowie die Ausdehnung der Gemischten Baufläche nach Westen.

3.3 Planungsrecht im Plangebiet

Die in Abb. 1 mit "C" und "F" markierten Teilflächen liegen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 06.16 "Alte Bonnstraße / Steingasse". Dabei wird die Teilfläche "C" als Mischgebiet festgesetzt. Die Teilfläche "F" liegt innerhalb der Festsetzung "Gemeinbedarfsfläche".

Durch den Bebauungsplan Nr. 06.21 wird das Baurecht gemäß Bebauungsplan Nr. 06.16 im überlappenden Geltungsbereich ersetzt.

Für den Bereich entlang der Steingasse besteht ein einfacher Bebauungsplan in Form des Fluchtlinienplanes 3.10 in Verbindung mit § 34 BauGB.

Die sich überlappenden Festsetzungsinhalte werden durch den neuen Bebauungsplan ersetzt.

3.4 Landschaftsplan

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 8 „Rheinterrassen“ des Rhein-Erft-Kreises. Im Landschaftsplan festgesetzte Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Im Norden und Westen des Plangebietes schließt sich das Landschaftsschutzgebiet 2.2-31 räumlich an.

Der Landschaftsplan sieht östlich des Plangebietes zur Eingliederung des Sporthallenkomplexes ins Landschaftsbild die Eingrünung mit Baum- und Straucharten auf der Westseite der Tennishalle vor (E 5.2-233). Die Umsetzung dieser Festsetzung wurde im Aufstellungsverfahren des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 06.16 "Alte Bonnstraße / Steingasse" abgewogen.

4 Bebauungskonzept

4.1 Grundzüge der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 06.21 "Nördliche Steingasse" soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, um das überwiegend unbebaute agrarwirtschaftlich bzw. obstbaulich genutzte Areal zu Flächen für einen attraktiven Wohnstandort zu entwickeln. Der ca. 35 m breite Streifen entlang der Steingasse ist planungsrechtlich gemäß Fluchtlinienplan 3.10 in Verbindung mit § 34 BauGB als Bauland zu betrachten.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Steingasse aus.

Damit ein sanfter Übergang von der zukünftigen Bebauung zum westlich und nördlich umgebenden Landschaftsschutzgebiet geschaffen wird, sollen am äußeren Rand des Gebietes größere Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser mit rd. 430 bis 810 m² und im Inneren Bauflächen für Einzel-, Doppel- und Kettenhäuser auf mindestens 300 m² großen Grundstücken entstehen. Am südlichen Rand des Plangebietes, erschlossen durch die Steingasse, entstehen in Anlehnung an die vorhandene nachbarschaftliche Bebauung Bauflächen für Hausgruppen in kompakterer Bauform.

Die insgesamt ca. 66 Wohneinheiten werden ergänzt durch ca. 30 Wohneinheiten in Geschosswohnungsbauweise. Im Erdgeschoss dieses Wohn- und Geschäftshauses sollen auch Flächen für Dienst-

leistung und kleinteiligen Einzelhandel mit einer in Summe maximalen Verkaufsfläche von 800 m² angeboten werden.

Das vorliegende Planungskonzept stimmt mit den Zielen des Wohnbauflächenkonzeptes der Stadt Brühl überein.

Die städtebaulichen Strukturdaten stellen sich nach der vorliegenden Planung wie folgt dar:

Nettobauland	ca. 29.120 m²
Wohnen	25.064 m ²
Mischgebiet	3.331 m ²
Bestand incl. Zugang durch Neuzuschnitt	725 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 6.118 m²
Wohnstraße einschl. Begleitgrün und Parkstände	4.890 m ²
Fuß- und Radwege	840 m ²
"Wirtschaftsweg" (E)	388 m ²
Grünflächen	ca. 1.796 m²
Öffentlicher Spielplatz	586 m ²
Private Grünflächen	634 m ²
Öffentliche Versorgung (hier: Trafo)	ca. 17 m²
Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 36.475 m²

Tab. 1: Flächenbilanz

Planung Wohnen	
Anzahl der neu geplanten Einfamilienhäuser	ca. 66
Anzahl der neu geplanten Wohnungen	ca. 30
Anzahl der privaten Stellplätze	
Garagen	ca. 82
vorgelagerte Stellplätze (Garagenzufahrten)	ca. 82
Stellplätze in Tiefgarage	ca. 30
Anzahl der öffentlichen Parkplätze	
Anzahl der öffentlichen Parkplätze	ca. 37
Planung Gewerbe	
Anzahl der Gewerbeeinheiten neu geplant	ca. 3 - 4
Kundenparkplätze	ca. 15
Bestand Steingasse 50-54	
Anzahl der vorhandenen Wohneinheiten	ca. 7

Tab. 2: Strukturdaten

4.2 Erschließung

4.2.1 Verkehrserschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes ist über einen ringförmigen verkehrsberuhigten Bereich mit zentraler westlich gelegener Anschlussstelle an die Steingasse vorgesehen. Die Straßenrandbebauung ist direkt über die Steingasse erschlossen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 06.16 "Alte Bonnstraße / Steingasse" sieht innerhalb des Mischgebietes die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes vor. Hierüber sind zurzeit die angrenzenden Mischgebiets- und Sportplatznutzungen erschlossen. Dieser Zielsetzung der ursprünglichen Planung folgend soll die Erschließung der Kundenplätze des Mischgebietes innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 06.21 "Nördliche Steingasse" über diese Fläche gesichert werden.

Eine Untersuchung der Verkehrssituation in der Steingasse hat ergeben, dass u.a. die durch das Planvorhaben zu erwartenden zusätzlichen Verkehre Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Steingasse bedingen. Daher sind vor Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes folgende Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung auf der Steingasse vorgesehen:

- Teilaufpflasterung in ausgewiesenen Knotenpunkten
- zwei Einengungen
- Anlage eines Fußgängerüberweges sowie
- Verschiebung der Bus-Haltestelle in der Steingasse in Richtung der Mittelinsel am Kreisverkehr Alte Bonnstraße.

Auch innerhalb des Plangebietes sieht die Erschließungsplanung Maßnahmen aus Sicherheitsgründen zur Geschwindigkeitsreduzierung in Form von Aufpflasterungen im Einfahrtsbereich sowie im Bereich des öffentlichen Spielplatzes vor. Im Übrigen sieht die Planung die Ausführung des Verkehrsberuhigten Bereiches in "Schwarzdecke" vor. Die Parkplätze sollen anthrazit-farbig abgehoben werden. Die in der Planzeichnung dargestellte Lage der Parktaschen sind empfohlene Standorte ohne Festsetzungscharakter.

Die innere Erschließung der Baugebiete WA₃ und WR₁ erfolgt über Stichwege. Zur Verkehrsreduzierung schließt sich hier Durchgangsverkehr aus. Durch den Verzicht auf Wendemöglichkeit für z.B. Müllfahrzeuge wird ferner der Versiegelungsgrad auf das notwendige Maß beschränkt.

Das Plangebiet sieht darüber hinaus eine Fuß- und Radwegeverbindung vor, die eine Verbindung von der Steingasse zur Alten Bonnstraße vorsieht. Im Übergang zur Freien Landschaft wurde ferner der bereits im Bestand vorhandene Wirtschaftsweg in das Plangebiet einbezogen und als öffentlicher Fußweg zur Andienung der nördlich gelegenen Privatgärten planungsrechtlich gesichert. Eine motorisierte Befahrbarkeit ist nicht vorgesehen.

4.2.2 Wasser- / Energieversorgung und Abwasserentsorgung

Es ist vorgesehen, das Plangebiet an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz anzuschließen (Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation, Entwässerung). Für die Unterversorgung "Strom" ist eine zentrale Versorgungsstelle z.B. für einen Trafo-Standort im Südwesten des Plangebietes vorgesehen.

Die städtische Kanalisation in der Steingasse ist als Trennsystem ausgebildet. Der Kanal ist nach Auskunft der Fachämter für die Aufnahme der Schmutzwassermengen ausreichend dimensioniert. Ein Anschluss an die Brühler Kläranlage ist vorhanden.

Das in den Wohngebieten und auf dem westlichen Fuß- und Radweg anfallende Regenwasser soll überwiegend in einer Regenwasserkanalisation gesammelt, dem vorhandenen Trennsystem in der Steingasse gedrosselt zugeführt und von dort in den vorhandenen verrohrten Geildorfer Bach eingeleitet werden.

Das Wohngebiet WA₅ sowie der Fuß- und Radweg zur Alten Bonnstraße ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten zur Alten Bonnstraße hin zu entwässern.

Auch der Regenwasserabfluss aus dem Bereich des Wohn- und Geschäftshauses ist separat bis zur Steingasse abzuleiten und dort gedrosselt in den vorhandenen verrohrten Geildorfer Bach einzuleiten.

Das Abflussvermögen des verrohrten Geildorfer Baches ist ausreichend.

4.2.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist dezentral grundstücksbezogen zu regeln. Für die über Stichwege ohne Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge erschlossenen Wohngebiete WA₃ und WR₁ sind die Müllbehälter zum Abholtermin auf zentralen Sammelstellen vorzuhalten. Die Plätze sind in der Planzeichnung besonders als Teil des öffentlichen Verkehrsraumes hervorgehoben. Sie sollen mit Hochbord eingefasst werden, um Beparken auszuschließen. Für ein bequemes Aufrollen der Müllbehälter gibt es einen abgesenkten Hochbordbereich. Eine Benutzung außerhalb der Abfuhrtage ist unzulässig.

5 Begründung der Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 06.21 "Nördliche Steingasse" schließt westlich an ein planungsrechtlich gesichertes Mischgebiet an. In unmittelbarer Nachbarschaft ist daher an der Steingasse die Fortsetzung des Mischgebietes mit Tiefgarage vorgesehen. Der Lückenschluss zu der bestehenden Wohnbebauung im weiteren westlichen Verlauf der Steingasse soll durch die Allgemeinen Wohngebiete WA₁ und WA₂ erfolgen. Dabei umfasst das WA₁ auch zwei Garagen westlich der Planstraße (siehe Planzeichnung).

Im westlichen Anschluss an die vorhandene bzw. planungsrechtlich gesicherte Mischgebietsnutzung "Sportanlage" sowie "Gemeinbedarfsfläche" sind zur Abstufung entsprechend Allgemeine Wohngebiete vorgesehen.

In dem verbleibenden Geltungsbereich sollen die zulässigen Nutzungen weitergehend auf die reine Wohnfunktion beschränkt und entsprechend Reine Wohngebiete festgesetzt werden.

Insgesamt ist somit eine Vermittlung zwischen der Mischgebietsnutzung im Osten mit Einzelhandel und Sporteinrichtungen hin zu einer ruhigen Wohnbebauung im Westen vorgesehen. Zu dieser Entwicklung sollen auch folgende Ausschlüsse von verkehrs- und lärmträchtigen Nutzungen beitragen:

➤ Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 1 Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes

- Nr. 2 Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- Allgemeine Wohngebiete
Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
 - Nr. 5 Tankstellen
 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- Mischgebiet
Die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
 - Nr. 6 Gartenbaubetriebe
 - Nr. 7 Tankstellen und
 - Nr. 8 Vergnügungsstätten i.S. des § 4 a Abs. 3 Nr. 2
 sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahlen GRZ liegen für die geplante Wohnbebauung sowie das MI mit 0,4 innerhalb der für die jeweiligen Baugebiete gemäß § 17 BauNVO angegebenen Maße der baulichen Nutzung. Lediglich für die Bebauung innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA₁ und WA₂ entlang der Steingasse ergeben sich GRZ-Festsetzungen von 0,5. Für die neu geplanten Hausgruppen im WA₁ beschränkt sich diese Erhöhung auf die Mittelhäuser.

Innerhalb des Wohngebietes WA₁ sind Flächen für den ruhenden Verkehr teilweise außerhalb der Baugrundstücke vorgesehen, da es sich hier um eine Hausgruppenbebauung handelt.

Um einer zu großen Verdichtung der zur Freien Landschaft hin entwickelten Wohngebiete zu vermeiden, sollen hier die Grundstücksgrößen mindestens 300 m² betragen.

Entsprechend soll auch die Höhenentwicklung nach Nordwesten hin reduziert werden:

- Mischgebiet III-geschossig zzgl. zurückversetzte Dachgeschossebene
- Allgemeines Wohngebiet WA₁ II-geschossig zzgl. zurückversetzte Dachgeschossebene
- Allgemeine Wohngebiete WA₂-WA₅ II-geschossig zzgl. möglichem Dachgeschoss
- Reine Wohngebiete WR₁-WR₂ II-geschossig zzgl. möglichem Dachgeschoss
- Reines Wohngebiet WR₃ II-geschossig.

Die höchstzulässigen Geschosse innerhalb der Wohngebiete WR₃ und WA₁ sowie des Mischgebietes sind somit gleichzeitig die obersten Geschosse.

Entsprechend liegen die festgesetzten Geschossflächenzahlen GFZ in den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten - mit Ausnahme der WA₁ und WA₂ - bei maximal 0,8. Innerhalb des Mischgebietes wird durch die Hochbaukörper eine GFZ unter 1,1 erreicht. Die Tiefgarage fließt dabei nicht als Vollgeschoss ein.

Für die Bestandsbebauung innerhalb der Allgemeinen Wohngebietes WA₁ und WA₂ entlang der Steingasse ergibt sich eine Geschossflächenzahl von 1,0.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der Reinen und Allgemeinen Wohngebiete werden die Überbaubaren Grundstücksflächen und damit die Stellung der zukünftigen Baukörper zu den öffentlichen Verkehrsflächen im Wesentlichen durch die Festsetzung von Baugrenzen vorgegeben, ohne die Lage und Ausdehnung der Gebäude im Detail einzuschränken. Lediglich entlang der Steingasse soll durch die Festsetzung einer zur Steingasse hin orientierten Baulinie aus städtebaulichen Gründen eine leicht abgestufte Straßenflucht ausgebildet werden, die sich im Mischgebiet fortsetzt.

Dabei dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Treppenvorbauten, Balkone und deren Konstruktionsteile bis zu 1,5 m sowie durch Erker bis zu 0,7 m überschritten werden. Untergeordnet sind Bauteile bis zu maximal 1/3 der jeweiligen Außenwand.

Für die festgesetzten Baulinien sollen gemäß § 23 Abs. 3 3. Satz BauNVO folgende Ausnahmen zugelassen werden:

- im WA₁ dürfen durch Hauseingangsbereiche die Baulinien um bis zu 1,0 m unterschritten und
- im MI durch Balkone bis zu einer Gesamtlänge von maximal 50 % in Bezug auf die gesamte Baulinie überschritten werden.

Im Rahmen der Detailplanung für die innerhalb des Mischgebietes zulässige Tiefgarage wird die Lage von untergeordneten, der Tiefgarage dienenden Nebenanlagen wie Treppenanlagen, und -räume, Be- und Entlüftungsanlagen festzulegen sein. Diese dürfen sich auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Überbaubaren Grundstücks- und der Tiefgaragenfläche befinden.

5.4 Bauweise

Innerhalb des Mischgebietes soll ein Einzelhaus in Form eines Straßenflucht-bildenden Baukörpers mit gestaltender Höhenentwicklung errichtet und entsprechend festgesetzt werden. Die quasi geschlossene Straßenfront wird durch die Festsetzung von Hausgruppen innerhalb des WA₁ fortgesetzt.

Der Zielsetzung einer lockeren Innenentwicklung entsprechend sind in den Wohngebieten WA₂, WA₃ und WA₅ sowie WR₁ Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Zur Freien Landschaft hin sollen im WR₂ und WR₃ ausschließlich Einzelhäuser errichtet werden dürfen.

Um der Bebauung einen weiteren Gestaltungsspielraum zu belassen, wird durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA₄ die Errichtung von Kettenhäusern o.ä. ermöglicht. Damit nimmt das Baugebiet WA₄ auch eine schallschutztechnische Abschirmungsfunktion gegenüber den östlich gelegenen MI-Nutzungen wahr.

Der oben beschriebenen Höhenentwicklung der baulichen Anlagen entsprechend sind folgende Dachformen vorgesehen:

- | | |
|---|---------------------------------|
| ➤ WA ₁ und WA ₃ | Pultdach |
| ➤ WA ₂ | Satteldach |
| ➤ WA ₄ , WR ₁ und WR ₂ | Satteldach |
| ➤ WR ₃ | Flach- oder Pult- oder Walmdach |
| ➤ WA ₅ | Pultdach |
| ➤ MI | Flachdach. |

5.5 Beschränkungen für die Wohnbaugrundstücke

Neben der bereits in Kapitel 5.2 benannten Mindestgrundstücksgröße von 300 m² soll auch die Einschränkung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude dazu beitragen, eine unerwünschte Verdichtung des Quartiers zu vermeiden: Innerhalb der Baugebiete WA₁ und WA₃ ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig. In den übrigen Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude bis zu 2 Wohneinheiten zulässig, sofern sich die Geschossfläche von Haupt- und Einliegerwohnung in einem Verhältnis von 2/3 zu maximal 1/3 darstellt.

5.6 Verkehrsflächen

Das Wohngebiet WA₁ sowie die Bestandsgebäude innerhalb des Wohngebietes WA₂ werden unmittelbar von der Steingasse aus erschlossen. Zwischen beiden Wohngebieten befindet sich die geplante Zufahrt zur inneren Erschließung des Entwicklungsbereiches. Die Lage ergibt sich auf der Basis von verkehrstechnischen Untersuchungen und orientiert sich an der gegenüberliegenden Einfahrt zur Eckdorfer Straße.

Diese ist als Ringerschließung zur Verkehrsberuhigung in Form einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" vorgesehen. Das Wohngebiet WA₅ wird durch einen Erschließungstich mit Wendeplatz erschlossen. Die der Erschließung der Wohngebiete WA₃ und WR₁ dienenden öffentlichen Wohnwege sollen nicht zur Andienung von Müllfahrzeugen u.ä. dienen und können daher entsprechend geringer dimensioniert werden sowie auf entsprechende Wendemöglichkeiten verzichten.

Über Fuß- und Radwegeverbindungen ist eine weitere Verdichtung des Erschließungsnetzes für den nicht-motorisierten Verkehr vorgesehen. Hierüber wird die fußläufige und nicht-motorisierte Anbindung an die Alte Bonnstraße erreicht und der vorhandene öffentliche Wirtschaftsweg im Westen planungsrechtlich als Fußweg gesichert.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind rd. 37 öffentliche Parkstände vorgesehen. Eine weitere Gestaltung der Mischfläche ist durch die Anlage von ca. 19 Straßenbäumen beabsichtigt.

Zur Sicherung des vorgesehenen Erschließungskonzeptes wurden Bereiche festgesetzt, in denen sich Ein- und Ausfahrten ausschließen.

5.7 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze

Zur Gewährleistung geordneter Verhältnisse bzgl. des Ruhenden Verkehrs sollen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplatzanlagen sowie Tiefgaragen nur innerhalb der Überbaubaren sowie den dafür festgesetzten Grundstücksflächen zulässig sein. Offene Stellplätze sind in allen Wohngebieten auch in den nicht Überbaubaren Grundstücksflächen gestattet.

Nach der aktuellen Planung besteht die Möglichkeit der Anlage von rd. 82 Garagen o.ä. mit vorgelagerten Zufahrten. Ferner ist innerhalb des Mischgebietes eine Tiefgarage mit ca. 30 Stellplätzen geplant.

5.8 Nebenanlagen

Innerhalb des Mischgebietes sind Flächen für Nebenanlagen, die der Fahrrad-Unterbringung und Müllentsorgung dienen, festgesetzt.

Zur Einschränkung der individuellen Gestaltung der Freiflächen innerhalb der Reinen und Allgemeinen Wohngebiete sollen Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) von mehr als 6 m² Grundfläche je Grundstück ausgeschlossen werden.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen bleiben zulässig. Konkret wurde in die Planzeichnung eine Fläche für die Elektrizitätsversorgung (Trafo) vorgesehen.

Ferner wurden am Anfang der öffentlichen Erschließungsstiche der Wohngebiete WA₃ und WR₁ Flächen für die Abfallentsorgung eingeplant, auf denen die Abfallbehälter am Tag der Leerung aufgestellt werden können.

5.9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schall)

Zur Beurteilung der aus der geplanten Nutzung des Plangebietes resultierenden Geräuschemissionen und um den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die vorhandene und geplante Bebauung gerecht zu werden, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. In diesem Rahmen wurden die Geräuschemissionen der im östlich anschließenden Mischgebiet benachbarten Sportanlagen, des Discountmarktes sowie der geplanten Nutzung eines Gemeindezentrums an der Alten Bonnstraße ermittelt. Hierbei wurde auf die Berechnungsansätze zurück gegriffen, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 06.16 "Alte Bonnstraße / Steingasse" für die Untersuchung der Geräuschemissionen dargestellt wurden.

Es konnte der Nachweis geführt werden, dass der Betrieb des Discountmarktes zu keinen Richtwertüberschreitungen führt.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den geplanten Einfamilienhäusern durch die Sportanlagennutzung wurden Schallschutzmaßnahmen dimensioniert, so dass in Verbindung mit architektonischen Lösungen keine Richtwertüberschreitungen auftreten. An den Baukörpern innerhalb des festgesetzten Mischgebietes können aufgrund der Bauhöhen, der Nähe zu dem Parkplatz und der Zufahrt des Sportzentrums keine wirksamen Abschirmmaßnahmen zur Einhaltung des Nachtrichtwertes dimensioniert werden. Hier wurden ebenfalls architektonische Lösungen entwickelt und entsprechend passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die eine konfliktfreie Nutzung möglich machen.

Im nördlichen Planbereich treten ebenfalls Richtwertüberschreitungen durch die potentielle Parkplatznutzung im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf auf. Um die Richtwerte während der Nachtzeit im ersten Obergeschoss der angrenzend geplanten Bebauung einzuhalten, wäre eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 6 m über Grund erforderlich. Für diesen Bereich wird eine Variante dargestellt, die die Einhaltung der Richtwerte in den Erdgeschossen sicher stellt. Für die verbleibenden Überschreitungen in den oberen Geschossen werden ebenfalls architektonische Lösungen als passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

➤ Schallschutzwände

Die in der Planzeichnung entlang der Grundstücksgrenze festgesetzten Lärmschutzwände sind in akustisch dichter Ausführung mit folgenden Höhen herzustellen:

- L₁ Oberkante 80,0 m über NN
- L₂ Oberkante 82,0 m über NN
- L₃ Oberkante 82,5 m über NN.

Dies entspricht relativen Höhen zwischen ca. 2,1 m im Bereich des öffentlichen Spielplatzes bzw. zwischen ca. 4,0 und 3,3 m zur Abschirmung des WA₅ gegenüber der Gemeinbedarfsfläche. Aufgrund der bauordnungsrechtlichen Relevanz hat die Lärmschutzwandfestsetzung gleichzeitig die Funktion einer Baulinie.

Fugeneinlagen müssen dauerhaft dämmende Eigenschaften besitzen. Die Schalldämmung DL_R der für den Bau der Lärmschutzwände eingesetzten Materialien muss einen Wert von mindestens DL_R = 20 dB aufweisen. Dabei bezeichnet DL_R die Differenz des Schallpegels der auftreffenden und der durch die Wand tretenden Energie.

Die mit L_A bezeichnete Lärmschutzwand kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn zur Ingebrauchnahme der zu schützenden Gebäude hinreichender Lärmschutz nicht gewährleistet ist. Diese Lärmschutzwand ist zu beseitigen, sobald die Ursache für ihre Errichtung entfallen ist.

Die Lärmschutzwände werden auf privaten Grünflächen errichtet.

➤ **Maßnahmen an den Gebäuden**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird für die

- zeichnerisch grün gekennzeichneten Bereiche festgesetzt, dass in den Außenwänden von Wohnungen und vergleichbaren Nutzungen in allen Geschossen für die Lüftung notwendige öffnungsfähige Fenster von Aufenthaltsräumen ohne weitere Schutzvorkehrungen nicht zulässig sind.
- zeichnerisch rot gekennzeichneten Bereiche festgesetzt, dass in den Außenwänden von Wohnungen und vergleichbaren Nutzungen mit Ausnahme des Erdgeschosses für die Lüftung notwendige öffnungsfähige Fenster von Aufenthaltsräumen ohne weitere Schutzvorkehrungen nicht zulässig sind.
- zeichnerisch blau gekennzeichneten Bereiche festgesetzt, dass in den Außenwänden von Wohnungen und vergleichbaren Nutzungen mit Ausnahme des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses für die Lüftung notwendige öffnungsfähige Fenster von Aufenthaltsräumen ohne weitere Schutzvorkehrungen nicht zulässig sind.

In den gekennzeichneten Fassaden können zur Lüftung notwendige öffnungsfähige Fenster von Aufenthaltsräumen vorgesehen werden, wenn bauliche Schutzmaßnahmen vor diesen Fenstern

- verglaste schallgedämmte belüftete Loggien,
- vorgehängte Fassaden oder
- vergleichbare Schutzmaßnahmen

vorgesehen werden, durch deren Konstruktion und Aufbau sichergestellt ist, dass ein bewertetes Bauschalldämm-Maß von R'_w = 20 dB nicht unterschritten wird.

Die baulichen Schutzmaßnahmen dieser vorgelagerten Bereiche sind so zu dimensionieren, dass eine ausreichende Belüftung der Aufenthaltsräume gemäß DIN 1946-6 gewährleistet ist.

Alternativ können Lüftungssysteme vorgesehen werden, durch die ein Öffnen der Fenster zur Belüftung entbehrlich wird.

➤ **Ausnahmen**

Von den unter 7.1 und 7.2 festgesetzten Schallschutzmaßnahmen kann befreit werden, wenn die gemäß "Gutachterliche Stellungnahme zu der zu erwartenden Geräuschsituation im Plangebiet" (accon Köln, Feb. 2011) benannten Ursachen für die Festsetzung dieser Maßnahmen entfallen sind und die Aufgabe der jeweiligen emittierenden Nutzung baurechtlich gesichert ist. Der Nachweis der Entbehrlichkeit der Lärmschutzwand ist gutachterlich zu belegen.

Das Schallgutachten kommt ferner zu dem Ergebnis, dass aus Schallschutzgründen durch den Bebauungsplan Nr. 06.21 keine negativen Auswirkungen auf die bestehende Nachbarschaft zu erwarten ist.

5.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Bäumen, Natur und Landschaft

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan eine naturschutzrechtliche Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt sowie eine Umweltprüfung nach BauGB vorgenommen. Ferner wurden die artenschutzrechtlichen Belange über eine entsprechende Vorprüfung nach Bundesnaturschutzgesetz in den Bebauungsplan eingestellt.

Als Ergebnis der vorliegenden Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen wurden folgende Inhalte in den Bebauungsplan aufgenommen:

Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches:

- Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische Gehölze (Hecken) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Die mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzte öffentliche Grünfläche ist mit heimischen Gehölzen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.
- Für die innerhalb des Plangebietes an empfohlenen Standorten festgesetzten 19 Bäume sind heimische Gehölze zu wählen.
- Die Garagendächer innerhalb der Wohngebiete sind dauerhaft extensiv nach den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau eV. zu begrünen.
- Die Lärmschutzwand ist flächig zu begrünen. Vor dem Hintergrund der technischen Ausführung der Lärmschutzwand sind Selbstklimmer-Arten bzw. Gerüstkletterpflanzen zu verwenden.

Dabei sind jeweils Pflanzen der festgesetzten Pflanzlisten zu wählen (siehe Textliche Festsetzungen).

Zusätzlich dienen die als Gestaltungsmaßnahmen festgesetzten Begrünungsvorschriften als Minderungsmaßnahmen für die Eingriffe in den Naturhaushalt (s.u.).

Externe Kompensationsbedarfe:

Gemäß § 9 Abs. 1 (a) BauGB werden folgende planexterne Ausgleichsmaßnahmen und Biotopwertpunkte (BWP) dem gesamten Plangebiet zugeordnet:

- I. Renaturierung des Pingsdorfer Baches Bonnstraße/Schlosspark, Gem. Badorf, Flur 2, Flurstücke 364, 419 und 420; (22.639 BWP, 1.628,7 qm)

- II. Aufforstung B 265, Kierberg, Flur 5, Flurstück 1295 und Gem. Brühl, Flur 1, Flurstück 113; (70.540 BWP, 4.493 qm)
- III. Pingsdorfer Bach Südfriedhof, Gem. Badorf, Flur 1, Flurstück 874 und Gem. Badorf, Flur 2, Flurstück 365 (teilw.); (18.143 BWP, 2.091,5 qm)

Den Eingriffsflächen A-F sind entsprechend der nachfolgenden Tabelle Flächenanteile der Ausgleichsflächen (Maßnahmen I - III) zugeordnet:

Eingriffsfläche	% Anteil an Gesamtmaßnahme	BWP	Maßnahme I	Maßnahme II	Maßnahme III
A+A`+C	58,32%	64.919	949,86	2.620,32	1.219,76
B+F	38,81%	43.206	632,1	1.743,73	811,71
D	1,14%	1.269	18,57	51,22	23,84
E	1,73%	1.928	28,18	77,73	36,18
Summe	100,00%	111.322	1.628,7	4.493,0	2.091,5

Der Fläche C ist weiterhin die Ausgleichsverpflichtung aus dem BPL 06.16, Feldgehölz Abfahrt Bornheim, Gem. Badorf, Flur 4, Flurstück 302 (11.683 BWP) zugeordnet.

Mit Ausführung des ermittelten Kompensationsbedarfes gelten die geplanten Eingriffe in den Naturhaushalt als ausgeglichen. Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Vorprüfung kann festgehalten werden, dass ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BNatSchG für alle rechtlich relevanten Arten ausgeschlossen wird.

5.11 Grünflächen und Spielfläche

In Abgrenzung zu den Nutzungen östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 06.21 sowie zur Eingrünung und Gestaltung der geplanten Lärmschutzwand ist entlang der östlichen Planbegrenzungsgrenze eine private Grünfläche vorgesehen. Diese soll in das Gemeinschaftseigentum der zukünftigen Grundstückseigentümer der zentralen Wohngebiete übergehen.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche soll als Spielplatz gestaltet werden. Der Investor hat sich zur Übernahme dieser Folgekosten bereit erklärt.

5.12 Höhenlagen

Das Plangebiet steigt von Osten nach Westen um ca. 5 m an. Daher ist es aus städtebaulicher Sicht geboten, die Höhenentwicklung der geplanten Baukörper in einem vertretbaren Rahmen zu halten.

Hierzu dienen - neben der Festlegung entsprechender Höhenkoten für die geplanten öffentlichen Erschließungsflächen - folgende Festsetzungen:

- Der Bezugspunkt für die Höhenlage von Gebäuden bestimmt sich durch Interpolation zwischen den an der Erschließungsseite des Baugrundstücks (diejenige Seite, von der die Zufahrt zu den Garagen erfolgt) getroffenen "Höhenfestsetzungen für die fertige Straßenoberkante" bzw. "Bezugshöhe für das Mischgebiet" (vgl. Legende der Planzeichnung 11. Höhenlage) an der Straßenbegrenzungslinie mittig vor dem Baugrundstück.
Bei einer Bebauung ohne Grenzabstand kann ein gemeinsamer Bezugspunkt an der Straßenbegrenzungslinie gewählt werden, wenn dieser mittig der betreffenden Baugrundstücke liegt.
Für das Mischgebiet ist der Bezugspunkt an der Steingasse einzuhalten.

- Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) liegt maximal 0,5 m über dem durch 10.1 definierten Bezugspunkt.
- Für folgende Baugebiete werden maximale Gebäudehöhen festgesetzt:
 - MI OK Attika maximal + 13,0 m über EFH
 - WR₃ OK Attika maximal + 6,5 m über EFH
Firsthöhen maximal 8,5 m über EFH bei geneigten Dächern
- Für das Mischgebiet wird folgende Höhe für die Tiefgarage festgesetzt:
 - MI (TG) OK Attika TG maximal 80,5 m über NN.
- Haustechnische Anlagen (z.B. Klimaanlage, Aufzüge u.ä.) dürfen ausnahmsweise die maximal zulässige Gebäudehöhe gemäß 10.3 um maximal 2,5 m überschreiten. Dabei sind die Aufbauten zu den Gebäudekanten, die zur Steingasse orientiert sind, um das jeweilige Höhenmaß zurück versetzt anzuordnen.

5.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die vorliegende Planung bedingt die grundbuch-rechtliche Sicherung folgender Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:

- Die in der Planzeichnung festgesetzten Überfahrtsrechte an den gemeinsamen Grundstückszufahrten sind grundbuch-rechtlich zu Gunsten der jeweiligen Nachbarn auf Gegenseitigkeit zu sichern.
- Die in der Planzeichnung "GFL" festgesetzte Fläche ist grundbuch-rechtlich wie folgt zu sichern:
 - Geh- und nicht-motorisiertes Fahrrecht für die Allgemeinheit
 - Leitungsrecht für die betroffenen Ver- und Entsorgungsträger.
- Die in der Planzeichnung als "L" festgesetzte Fläche ist grundbuch-rechtlich wie folgt zu sichern:
 - Leitungsrecht für die betroffenen Ver- und Entsorgungsträger.

5.14 Gestaltung

Zur Gewährleistung eines harmonisierenden Quartierseindrucks sind folgende Gestaltungsfestsetzungen vorgesehen:

- Dachgestaltung
 - Dachgauben sind zulässig.
 - Eindeckungen von Satteldächern sind nur mit nicht glänzenden Pfannen in schwarz oder grau zulässig.
 - Folgende Dachformen sind zulässig:
 - WA₁ Pultdach mit einer Neigung ab ca. 6 °
 - WA₂ Satteldach mit einer Neigung zwischen 30° und 40°
 - WA₃ Pultdach mit einer Neigung ab ca. 6 °
 - WA₄ Satteldach mit einer Neigung zwischen 30° und 40°
 - WA₅ Pultdach mit einer Neigung ab ca. 6 °
 - WR₁ Satteldach mit einer Neigung zwischen 30° und 40°
 - WR₂ Satteldach mit einer Neigung zwischen 30° und 40°
 - WR₃ Flachdach oder Pultdach mit einer Neigung zwischen 10° und 25° oder Walmdach mit einer Neigung zwischen 10° und 25°
 - MI Flachdach.
 - In allen Wohngebieten mit Ausnahme im WA₄ sind Garagen ausschließlich mit Flachdächern auszuführen.

- Grundstückseinfriedungen sind als Hecken auszuführen. Zäune zur Grundstückseinfriedung sind nur in Kombination mit Hecken als Maschendraht- oder Stabgitterzäune zulässig. Diese Zäune dürfen bis zu einer Höhe von 1,2 m ausgeführt werden. Hecken als Grundstückseinfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,8 m erreichen.

Diese Festsetzung gilt nicht für die geplanten Reihen- und Doppelhäuser für die Bereiche angrenzender Terrassen.

Im Vorgartenbereich sowie zwischen Garagen-, überdachten Stellplatz- (Carport-) oder Stellplatzzufahrten sind Einfriedungen seitlich und zum öffentlichen Straßenraum hin unzulässig.

- Gestaltung der Vorgärten
 - Vorgärten sind dauerhaft gärtnerisch zu gestalten. Eine vollflächige oder teilweise Versiegelung ist - mit Ausnahme der erforderlichen Hauszugänge, der Müllsammelplätze und der Garagenzufahrten - nicht zulässig.
 - Müllstandorte sind zu verkleiden oder einzuhausen oder zu begrünen.

6 Nachrichtliche Übernahme

Der in der Planzeichnung als Bodendenkmal kenntlich gemachte Geltungsbereich ist Teil des Bodendenkmals Nr. 187 a Töpferbezirk, mittelalterlich. Bodeneingriffe bedürfen im gesamten Schutzbereich der vorherigen Genehmigung der Unteren Denkmalbehörde. Als Bodeneingriffe gelten z.B. Baumaßnahmen mit Fundamentierung, das Ausheben von Gruben, Planierungen, Überschüttungen, Tiefpflügen oder Ausroden von Bäumen, ebenso die Umwandlung von Gründland in Ackerland.

7 Hinweise

- Archäologische Bodenfunde
- Kampfmittelfunde
- Grundwasser
- Schutz des Bodens
- Bergbau
- Erdbebenzone
- Niederschlagsentwässerung
- Artenschutz
- Vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Einbruch.

8 Planungsalternativen

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und entspricht damit der grundsätzlichen bauplanungsrechtlichen Zielvorstellung der Nachverdichtung bestehender Bauzusammenhänge vor baulicher Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.

Ein Verzicht auf die geplante Bebauung [Nullvariante] würde die Möglichkeit der geplanten maßvollen Innenentwicklung und damit die Zielsetzung des Wohnbaulandkonzeptes der Stadt Brühl zur Erhöhung des Wohnbaulandangebotes für junge Familien verhindern.

9 Realisierung der Planung, Kosten

Die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens anfallenden Planungs-, Vermessungs- und Gutachterkosten sowie Folgekosten werden durch den Planveranlasser getragen. Zu den Folgekosten zählen u.a. die Finanzierung von Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung in der Steingasse sowie zum ökologischen Ausgleich gemäß BauGB.

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 36.500 m². Der Vorhabenträger verfügt daran über eine Fläche von ca. 26.000 m². Daneben erstreckt sich das Plangebiet über Flächen, die sich im Eigentum von 6 weiteren Eigentümern befinden.

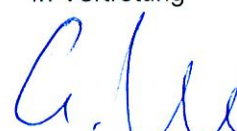
Diesem Bebauungsplan liegen folgende Gutachten zugrunde:

- Artenschutzprüfung (APP) zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06.21 "Nördliche Steingasse", Stadt Brühl, Kölner Büro für Faunistik, 25. Mai 2011 einschl. Stellungnahme zu möglichen Vorkommen der Vogelarten Mönchsgrasmücke und Neuntöter und daraus resultierende denkbare artenschutzrechtliche Betroffenheiten, Stand 16. Mai 2011
- Umweltbericht zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06.21 "Nördliche Steingasse", Stadt Brühl, Kölner Büro für Faunistik, 25. Mai 2011
- Landschaftspflegerischer Begleitplan zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06.21 "Nördliche Steingasse", Stadt Brühl, Kölner Büro für Faunistik, 25. Mai 2011
- Gutachterliche Stellungnahme zu der zu erwartenden Geräuschsituation im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 06.21 "Nördliche Steingasse" der Stadt Brühl, Accon Köln GmbH, 21. Februar 2011
- Baugrund-, altlasten- und versickerungstechnische Untersuchungen, Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bergheim, 19.08.2010.

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 06.21 „Nördliche Steingasse“ gemäß § 3 Abs. 2 i.V. mit §13a Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), in der Zeit vom 15.04. bis 20.05.2011 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Brühl, 21.11.2011

Der Bürgermeister
In Vertretung

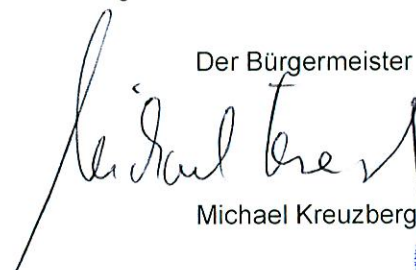

Gerd Schiffer
Beigeordneter



Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 06.21 „Nördliche Steingasse“ ist am 11.07.2011 vom Rat der Stadt Brühl beschlossen worden.

Brühl, 21.11.2011

Der Bürgermeister


Michael Kreuzberg

