

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 11 gemäß BBauG § 9 (1) 1a), 1b), 1d), 1e), 2), 3), 4), 8), 15), 16) und BauO NW § 103 aufgrund des § 4 der ersten VO vom 29.11.1960 des Landes NW zur Durchführung des Bundesbaugesetzes für das Planungsgebiet "Im Vogelsang", das umgrenzt wird im Norden durch das Landschaftsschutzgebiet Nr. 101, im Osten durch die Ostgrenze der Flurstücke Gemarkung Badorf, Flur Q, Nr. 1479, 1480 und 1481, im Süden durch die Straße "Auf dem Kamm" und im Westen durch die städtische Sportanlage.

Im Leitplan, der Flächennutzungsplan nach dem BBauG wurde, ist das Plangebiet teils als Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 60 E/ha und teils als Wohngebiet Reserve mit einer Bebauungsdichte von 120 E/ha ausgewiesen. Im Zuge der Gruppenmaßnahme der Rheinischen Heimstätte östlich des Plangebietes wurde das Reserve-Wohngebiet durch Ratsbeschluß vom 23.7.1956, dem der Regierungspräsident am 19.9.1956 zustimmte, in Wohngebiet umgewandelt. Nachdem die Gruppenbaumaßnahme der Rheinischen Heimstätte zum Abschluß gebracht wurde, beauftragte der Rat der Stadt Brühl am 18.7.1962 die Verwaltung, einen Entwurf für einen Bebauungsplan über das Planungsgebiet im Anschluß an die Heimstättensiedlung vorzulegen. Am 1.2.1965 beschloß der Rat die Aufstellung des Bebauungsplanes nach BBauG aufgrund des vorgelegten Entwurfes.

Das Gelände des Planungsgebietes ist ausschließlich privater Kleinbesitz. Einzelne Eigentümer haben ihre Grundstücke im Hinblick auf die bauliche Nutzung veräußert und andere haben gleiche Verkaufsabsichten. Um die geordnete Erschließung und Bebauung sicherzustellen und zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplanes für dieses ca. 3,6 ha große Plangebiet zur dringenden Notwendigkeit geworden.

Die vorhandenen Grenzlinien innerhalb des Planungsgebietes entstammen kleinlandwirtschaftlicher und gärtnerischer Nutzung im Erbfolgesystem. Sie sind für die geordnete bauliche Erschließung unbrauchbar. Es muß deshalb zur Sicherstellung der geordneten Erschließung eine Bodenordnungsmaßnahme (Umlegung) nach § 45 ff BBauG erfolgen, die der Rat am 1.2.1965 angeordnet hat.

Der Plan und dessen Text als Bestandteil sollen in ihrer Eigenschaft als Ortssatzung die Handhabe zur Verwirklichung o.a. Planungsabsichten bieten, die darin bestehen, daß im Gebiet WR10 - WR110 und im Gebiet WR10 Einfamilienhäuser in der Art der bereits bestehenden Bebauung an der Nordseite der Straße "Im Vogelsang" errichtet werden sollen, und im Gebiet WR110 die Bebauung der Straße "Am Rott" in Form von Einfamiliengruppenhäusern und Mehrfamilienhäusern übernommen werden soll.

Durch die Verlängerung der Straße "Im Vogelsang" erhält die Bebauung des Plangebietes Anschluß an den vorhandenen innerstädt. Straßenzug "Auf dem Kamm" - "Auf dem Gallberg". Sonst sind im Plangebiet nur Fußgängerwege ausgewiesen. Das Plangebiet liegt etwa 400 m östlich der B 51. Es ist durch den innerstädt. Straßenzug "Auf dem Kamm" - "Auf dem Gallberg" an die B 51 angeschlossen. Eine Fußgänger Verbindung zur B 51 besteht im Norden des Plangebietes.

Bei einer Bebauungsdichte von 105 E/ha wird mit etwa 350 neuen Einwohnern innerhalb des Planungsgebietes zu rechnen sein, so daß etwa 35 zusätzliche Schulkinder in Betracht kommen, die von den vorhandenen kath. und evgl. Schulen aufzunehmen sind. Die zuständigen Pfarreien, zu denen das Planungsgebiet gehört, verfügen über aufnahmefähige kirchliche Einrichtungen im Rahmen des Zuwachses aus dem Planungsgebiet.

Den aus dem Kraftverkehr erwachsenden Forderungen ist durch die Ausweisung öffentlicher Parkstreifen im Bereich der platzartigen Erweiterung der Straße "Im Vogelsang" und durch die Ausweisung privater Einstellflächen auf einzelnen Grundstücken bzw. durch Kfz.-Höfe in dem Maße Rechnung getragen worden, daß auf etwa 6 Einwohner ein Kfz.-Einstellplatz entfällt. Auf den als private Einstellfläche nach der Garagenverordnung NW vom 23.7.1962 ausgewiesenen Flächen können innerhalb der Baulinie Garagenbauten errichtet werden.

Kleinstkinderspielmöglichkeiten sind auf den einzelnen Grundstücken vorgesehen. Für die schulpflichtige Jugend ist in mitten den Plangebietes ein Kinderspielplatz von etwa 1.400 m² ausgewiesen. Ein Bolzplatz befindet sich 150 m westlich des Plangebietes im Anschluß an die Sportanlage. Sportflächen für die schulpflichtige und ältere Jugend schließen unmittelbar an die westliche Grenze des Planungsgebietes an und bestehen aus Fußballplatz, Sportheim, Gymnastikwiese und neuer Turnhalle mit zugehörigen Außenanlagen. Die Erholungsflächen für das Planungsgebiet sind vorhanden durch das westlich in 400 m Entfernung beginnende ausgedehnte Waldgebiet der Ville mit eingestreuten Wälderflächen und durch das nördlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet Nr. 101.

Versorgungseinrichtungen für die Notwendigkeiten des täglichen Bedarfs sind an der platzartig gestalteten Einmündung der Straße "Im Vogelsang" in die Straße "Auf dem Gallberg" im Baugebiet WA vorgesehen. Läden dieses Charakters können nur an dieser Stelle errichtet werden.

Die begründete planerische Maßnahme liegt nach den voraufgegangenen Darlegungen im öffentlichen Interesse.

Die Eigentumsverhältnisse innerhalb des Planungsgebietes sind auf dem beiliegenden Eigentümerverzeichnis niedergelegt.

Die für den Gemeinbedarf ausgewiesenen Flächen werden nach Maßgabe der gesetzlichen Grundlagen in das Eigentum der Stadtgemeinde Brühl überführt.

Die Vorschriften der geltenden Bauordnung werden gewahrt.

Durch die Erschließung des Planungsgebietes mittels der nachfolgend beschriebenen Maßnahmen entstehen der Stadtgemeinde Erschließungskosten von etwa 420.000,-- DM, die in Höhe von 85 % bzw. 90 % als Erschließungsbeiträge durch die Anlieger gem. Ortssatzung wieder zurückfließen.

I. Straßenbaumaßnahmen gem. Erschließungsplan

a)	Straßenflächen	
	Vogelsang	1.800 qm
b)	Stichstraßen zu den PKW-Parkplätzen	2.500 qm
c)	PKW-Parkflächen	1.950 qm
d)	Bürgersteigflächen	
	Vogelsang	1.050 qm
	Fußweg	400 qm

II. Kanalbaumaßnahme (Entwässerung erfolgt im Trennsystem) gem. Erschließungsplan

- a) 450 m Schmutzwasserkanal $\varnothing$ 30 cm
- b) 400 m Regenwasserkanal $\varnothing$ 30 cm
- c) 200 m Regenwasserkanal $\varnothing$ 40 cm

Diese Begründung ist gem. § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) durch Beschluß des Rates der Stadt Brühl vom 7.2.1965 aufgestellt.

Brühl, den 8.2.1965 Der Bürgermeister

Ratsmitglied

Diese Begründung hat gem. § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 6.8.1965 bis 6.9.1965 öffentlich ausgelegt.

Brühl, den 20.9.1965 Im Auftrage des Rates der Stadt Brühl
Der Stadtdirektor

Im Auftrage

(Frank)
Ing. für Verm. Technik

Gesehen!

Köln, den 11. 3. 1968

Der Regierungspräsident

Im Auftrage:

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 11 gemäß BBauG § 9 (1) 1a), 1b), 1d), 1e), 2), 3), 4), 8), 15), 16) und BauO NW § 103 aufgrund des § 4 der ersten VO vom 29.11.1960 des Landes NW zur Durchführung des BBauG für das Planungsgebiet "Im Vogelsang", das umgrenzt wird im Norden durch das Landschaftsschutzgebiet Nr. 101, im Osten durch die Ostgrenze der Flurstücke Gemarkung Badorf, Flur Q, Nr. 1479, 1480 und 1481, im Süden durch die Straße "Auf dem Kamm" und im Westen durch die städt. Sportanlage.

Sämtliche neuen Baukörper des Planungsgebietes sind wie die bestehende Bebauung "Am Rott" und "Im Vogelsang" als Putzbauten zu gestalten. Die Verwendung anderer Materialien sowohl für massive Konstruktionen als auch für Verkleidungszwecke ist nur für besonders hervorzuhebende Baukörperteile gestattet. Ausnahmsweise kann die Verwendung von Sichtziegelmauerwerk gestattet werden, wenn für alle Außenwände einer ganzen Bauzeile, und für alle Außenwände aller Bauten entlang einer ganzen Straßenseite oder entlang einer Seite der platzartigen Straßenerweiterungen eine einheitliche Materialanordnung erreicht werden kann.

Aneinander angeordnete Häuser sind profilgleich und einheitlich auszubilden und zu gestalten. Hierbei sind die vorderen Baulinien einzuhalten. Die rückwärtige Baulinie kann bis zur Tiefe von 11 m überschritten werden. Die Baulinie kann innerhalb einer Bauzeile unterschritten werden, wenn First- und Traufenhöhen der Nachbarn eingehalten werden.

Im Baugebiet WRI und WRI/II sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. In diesen Gebieten ist die südliche Baulinie mit der festgesetzten Länge einzuhalten. Die Überschreitung dieser südlichen Baulinie bis zum erforderlichen Mindestabstand gem. §§ 7 und 8 der BauO NW in östlicher Richtung ist zulässig. Die nördliche Baulinie darf in diesem Gebiet bis zu 15 m Gesamttiefe ab vorderer Baulinie überschritten werden, wenn die mögliche Längsausdehnung ausgenutzt wird.

Im gesamten Plangebiet ist wie bei der bestehenden Bebauung "Am Rott" und "Im Vogelsang" eine Dachneigung von 30° einzuhalten. Die Dachflächen sind mit Ziegeldeckung ohne Gaupen und Aufbauten als Satteldächer auszuführen. Die dargestellte Firstrichtung, bzw. Hauptfirstrichtung im Gebiet WRI, ist einzuhalten. Die Anordnung von Drempeln ist nicht gestattet. Ausnahmsweise kann in den Gebieten WRI - WRII und WRI die teilweise Anordnung eines Drempels gestattet werden, wenn sie sich aus dem gegliederten Grundriß oder dem einhüftigen Gebäudeprofil ergibt.

Wenn durch den natürlichen Geländeverlauf die Vorbedingungen gegeben sind, dürfen nur auf der vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Seite zusätzlich Wohnräume unterhalb des Erdgeschoßbodens gem. den Vorschriften der BauONW errichtet werden.

Die im Bebauungsplan eingetragene Zahl der Vollgeschosse wird zwingend festgesetzt.

Kellergaragen und Garagengeschosse dürfen nicht errichtet werden. Einstellplätze und Garagengebäude dürfen nur an den dafür im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellen errichtet bzw. angelegt werden.

Im Gebiet WR II - WRI dürfen außerdem in den Bauweisen Garagen errichtet werden. Im Gebiet WRI müssen die Kraftfahrzeugeinstellräume innerhalb des ausgewiesenen Baukörpers angeordnet werden. Die Garagen können entweder mit unbegehbaren Flachdächern oder mit Ziegeldächern abgedeckt werden. Aneinander stehende Garagen sind mit gleicher Bedachung und in gleicher Gestaltung zu errichten.

Im Gebiet WAI und WAI I sind auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes gestattet.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen richtet sich nach der gegebenen NN-Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen. Zufahrten, Hauszüge und vor den Baulinien liegende Flächen sind mit einer Steigung zum Gebäude anzulegen, die nicht mehr als 5 % betragen darf. Der Erdgeschoßfußboden darf höchstens 0,70 m über der sich daraus ergebenden Geländehöhe liegen.

5.4. Für die Gestaltung der Außenanlagen wie Vorgärten, Gärten, Einfriedigungen usw. ist der Grünplan maßgebend, der Bestandteil des Textes ist. Hiernach sind im Gebiet WR II Vorgarteneinfriedigungen und Abgrenzungen jeglicher Art vor der Baulinie nicht gestattet. Als Abgrenzung zwischen Vorgarten und Straßenfläche sind nur Rasenkantensteine erlaubt. Der in diesem Gebiet liegende Kinderspielplatz ist mit einer Spanndrahteneinfriedigung von 1,00 m Höhe zu umgeben, die in eine ungeschnittene Hecke aus Blütensträuchern einzubetten ist. Als Trennung der Hausgärten darf nur Spanndrahteneinfriedigung bis zur Höhe von 1,00 m verwandt werden. Die Begrenzungslinien zwischen Vorgärten und Hausgärten oder Hofräumen sind einheitlich einzufriedigen entweder durch geschnittene Hecken von 1,00 m Höhe mit eingezogenen Spanndrähten oder Maschendraht gleicher Höhe oder durch 1 m hohe Zäune aus Holz.

In den Gebieten WRI und WRI - WR II sind die Vorgärten mit geringer Tiefe nach dem Grünplan zur Straße hin mit Rasenkantensteinen abzugrenzen. Auf der Begrenzungslinie zwischen Vorgarten und Hausgarten sind lebende geschnittene oder ungeschnittene, vorwiegend immergrüne Hecken mit eingezogenen Spanndrähten bis höchstens 1,70 m anzuordnen.

Im Bereich der tiefen Vorgartenpartien nach dem Grünplan können einheitlich die Vorgärten mit lebenden geschnittenen immergrünen Hecken bis zur Höhe von 1,00 m eingefriedigt werden. Grundstücksabgrenzungen in diesen Gebieten können ab vorderer Begrenzungslinie mit lebenden Hecken bis zur Höhe von 1,70 m angeordnet werden.

In allen Gebieten sind die sonstigen nicht überbauten Grundstücksflächen als Wohn- und Hausgärten nach dem Grünplan gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

**Grünplan = Damit wird wohl der Bebauungsplan Nr. 11 selbst gemeint sein, da er sehr viele Grün(-flächen) darstellt und ausweist.*

Außerdem ist kein weiterer Plan in den Akten.

Der 23.04.73

Dieser Plan einschl. Text ist gem. § 2 (1) Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) durch Beschluß des Rates der Stadt Brühl vom 1.2.1965 aufgestellt worden.

Brühl, den 8.2.1965 Der Bürgermeister

Ratsmitglied

Dieser Plan einschl. Text hat gem. § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 6.8.1965 bis 6.9.1965 öffentlich ausgelegen.

Brühl, den 20.9.1965 Im Auftrage des Rates der Stadt Brühl
Der Stadtdirektor

Im Auftrage

(Frank)
Ing. für Verm. Technik

Dieser Plan einschl. Text ist gem. § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) vom Rat der Stadt Brühl am 25.9.1967 als Satzung beschlossen worden.

Brühl, den 2.10.1967 Der Bürgermeister

Ratsmitglied

Dieser Plan einschl. Text ist gem. § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom 11.3.1968 genehmigt worden.

Köln, den 11.3.1968 Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der Auslegung gem. § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) ist am 10.6.1968 erfolgt.

Brühl, den 24.6.1968 Der Bürgermeister

Ratsmitglied