

# Bebauungsplan Nr. 9/II

## Text und Satzung

### 1. Grundlage

#### 1.1 Gesetzliche Grundlage

BBauG § 9 (1), 1a), 1b), 1c), 1d), 1e), 1f), 2., 3., 4., 7., 8., 14., 15., (2) und § 103 der BauO NW vom 27.1.1970 als Ortssatzung

#### 1.2 Planungsgebiet

Der Bebauungsplan umfaßt das Gebiet zwischen B 51 (Schnorrenberg), Nußbaumweg, Kastanienweg, Grubenteich und Berggeiststraße

### 2. Nutzung

#### 2.1 Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung

WA I - II o, die Höchstwerte der BauN VO in der Fassung vom 26.11.1968 werden nicht überschritten, die im Plan festgesetzte Geschosßzahl ist zwingend.

#### 2.2 Baulinien und Baugrenzen

Die zwingend festgesetzten Baulinien sind einzuhalten, 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 hierdurch 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 Außenwandflächen sind in hellfarbenem Putz oder Verblendung zu gestalten. Andersartige Materialien nur an besonders hervorzuhebenden Bauteilen. Hausgruppen sind einheitlich auszubilden bzw. zu erhalten.

Dächer der 1-geschossigen Hauskörper bekiesetes Flachdach mit bündigen Randbalken und innenliegender Entwässerung. 2-geschossige Baukörper:

Für die geneigten 30° Dächer ist die Eindeckung mit Tonziegeln (dunkelbraun) vorgeschrieben, sofern die Anpassung an Nachbarn nichts anderes erfordert. Gaupen und Aufbauten sind nicht gestattet. Die Belichtung kann durch Dachflächenfenster oder Glaspfannen erfolgen. Die Anordnung von Drempeln 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.

First- und Traufenhöhen sind bei Gebäudezeilen oder Gebäudegruppen in gleicher Höhe zu halten und dem Nachbarn anzupassen.

#### 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.

#### 3.3 Spielplätze

Bei Baukörper mit mehr als 2 Wohneinheiten sind Kleinstkinderspielmöglichkeiten auf den Grundstücken entsprechend der Bauordnung anzulegen. Für die schulpflichtige Jugend ist ein Kinderspielplatz vorgesehen. Außerdem wird im Bereich der öffentlichen Grünfläche ein Bolzplatz angelegt.

#### 3.4 Stellplätze / Wäschetrockenplätze

Private Stellplätze sind nur an den im Plan ausgewiesenen Stellen anzuordnen. Im Bereich WA 10 sind die Garagen in den Baukörper einzubeziehen.

Die Garagen sind mit einem bekieseten Flachdach und innenliegender Entwässerung zu versehen.

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

### 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 1,0 m Höhe als Einfriedigung möglich. Für die Trennung der Hausgärten gilt Vorgenanntes in gleicher Weise.

### 3.6 Anpflanzung / vorhandener Baumbestand

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

Zur Absicherung gegen die B 51 ist eine entsprechende Bepflanzung vorzusehen. Vorhandener Baumbestand ist, soweit möglich, zu erhalten.

## 4. Umweltschutz

### 4.1 Emissionsschutz

entfällt

### 4.2 Müllbeseitigung

Mülltonnen, soweit sie außerhalb der Gebäude aufgestellt werden sollen, dürfen nur in Müllboxen eingestellt werden, die an geeigneten Stellen 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 26.06.1972 aufgestellt worden.

Brühl, 04.06.1973



Der Bürgermeister

Ratsmitglied

*Kaus*

*Ehe*

Dieser Plan einschließlich Text hat gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 20.07. bis 21.08.1972 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Brühl, 04.06.1973



Im Auftrage des Rates der Stadt Brühl  
Der Stadtdirektor

*Custodis*  
(CUSTODIS)  
STADT. OBERBAURAT

Dieser Plan einschließlich Text ist gem. § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) vom Rat der Stadt Brühl am 18.12.1972 als Satzung beschlossen worden.

Brühl, 04.06.1973



Der Bürgermeister

Ratsmitglied

*Kaus*

*Ehe*

Dieser Plan einschließlich Text ist gem. § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom 17.8.1973 genehmigt worden.

Köln, 17.8.1973

Der Regierungspräsident  
Im Auftrage:

*Uenter*

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 5.12.1973 erfolgt.

Brühl, 17.12.1973

Der Bürgermeister

Ratsmitglied

*Kaus*



*Ehe*