

**Begründung zur Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes  
07.05 (Südlich Burgpfad)  
gemäß § 9 Abs. 8 i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB)  
vom 18.12.1986 (BGBl I S. 2253) i.V.m. § 2 des Maßnahmengesetzes zum  
Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGBl I S. 621)**

### 1. Plangebiet

Die Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.05 betrifft den Bereich zwischen dem Grundstück Burgpfad 23 und dem nach Süden abknickenden Teilstück des Burgpfades, das auf die Buschgasse stößt. Es handelt sich um die Grundstücke in der Gemarkung Badorf, Flur 14, Flurstücke Nr. 4808, 4811, 4814, 4818, 5303, 5304, 5305 und 5306, dies ist der gesamte Bereich des Bebauungsplanes 07.05.

### 2. Planungs- und Rechtsgrundlagen

Gemäß dem seit dem 08.12.1992 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 07.05 ist der Planbereich, mit Ausnahme einer kleinen privaten Grünfläche, als Reines Wohngebiet festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan vom 11.07.1973 weist für das Plangebiet Wohnbaufläche aus. In dem von der Stadt Brühl am 26.09.1994 festgestellten neuen Flächennutzungsplan ist diese Ausweisung unverändert übernommen.

### 3. Planungserfordernis und Begründung

Der Bebauungsplan setzt auf dem Gelände eine dreigeschossige Hauszeile in einem Abstand von ca. 10,00 m von der Straßenkante fest. Durch die Hanglage sollten 2 von den 3 Vollgeschossen unterhalb des Straßenniveaus liegen, so daß die Bebauung vom Burgpfad aus höhenmäßig wie eingeschossig wirkt. Der Hang sollte erhalten bleiben, d.h., die Zugänge und Zufahrten zu den Garagen auf Straßenniveau sollten über Brücken erfolgen.

Bei der Planung hat sich herausgestellt, daß die frostfreie Verlegung der Versorgungsleitungen in diese Brücken zu technischen Problemen führen würde, welche die wirtschaftliche Vertretbarkeit infrage stellten. Zudem hat die Entwurfsplanung des Architekten für die nach der Fassung des Bebauungsplanes zulässigen 4 Einfamilienhäuser mit je einer Garagenzufahrt, die 4 Brücken von je 3,70 m Breite erforderten, zu der Erkenntnis geführt, daß die ursprüngliche Intension des Bebauungsplanes, die vorhandene Böschung weitgehendst in ihrer Gestaltung und mit ihrem Bewuchs einschließlich der dort befindlichen Bäume zu erhalten, kaum noch durchführbar war. Die Brücken hätten etwa ein Drittel des

...

Hanges überdeckt, und für ihre Herstellung wäre weitere Fläche der Böschung ihres Bewuchses entledigt worden.

Dies hat den Bauherrn veranlaßt, das ganze Projekt umzuplanen und zwei Wohnhäuser mit je 5 Wohnungen und einer Aufschüttung der Böschung zwischen dem Gebäude und der Erschließungsstraße vorzusehen. Die notwendigen Stellplätze sollen am Burgpfad entlang in Gruppen angelegt werden.

Durch eine Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07.05 sollen die notwendigen planerischen Voraussetzungen für dieses Projekt geschaffen werden.

#### 4. Planungsinhalte

- 4.1 Die in der jetzigen Fassung des Bebauungsplanes festgesetzte Bautiefe von 10,00 m wird an der Straßenseite an den zwei Treppenhäusern um jeweils 1,50 m auf 4,12 m Länge ausgeweitet.
- 4.2 Die hintere Baugrenze soll auf 43,00 m Länge um 0,70 m zurückversetzt werden, damit die für einen modernen Wohnungsgrundriß erforderliche Bautiefe erreicht wird.
- 4.3 Die Festsetzung, daß Stellplätze nur auf den Garagenzufahrten (auf den Brücken!) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit Zufahrt vom Burgpfad zulässig seien, wird so geändert, daß Stellplätze auf den im Bebauungsplan eingezeichneten Flächen entlang des Burgpfades anzulegen sind.
- 4.4 Im Bebauungsplan waren zu erhaltende Bäume eingezeichnet, von denen allerdings mindestens zwei sehr nahe an der Baugrenze standen, und deren Erhaltungsmöglichkeit zweifelhaft war. Nachdem nun alle Bäume vorzeitig gefällt worden sind, werden im Bebauungsplan andere zu pflanzende Bäume und eine lange Hainbuchenhecke aufgenommen werden. Die Pflanzungen werden außerdem im Bauschein zur Auflage gemacht.

#### 5. Eingriffe

Die Erweiterung der überbaubaren Fläche um 42 m<sup>2</sup> reduziert sich andererseits durch die wegen der Abstandsfläche nicht ausnutzbaren überbaubaren Fläche von 24 m<sup>2</sup>, so daß sich die zusätzliche Versiegelung in Grenzen hält.

Durch den Wegfall der notwendigen (4) Brücken in 3,50 m Breite als Zufahrten zu den Garagen sind die jetzt in Rasenwabensteinen oder Fugenpflaster herzustellenden 15 Stellplätze und 2 Hauszugänge kompensiert.

#### 6. Erschließungskosten

Durch die Änderungen im Bebauungsplan entstehen keine zusätzlichen Erschließungskosten.

Diese Begründung ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 18.12.1986 (BGBl I S. 2253) durch Beschluß des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Brühl vom 16.05.1995 aufgestellt worden.

Brühl, 14.11.1995

DIE BÜRGERMEISTERIN



*Irene Westphal*  
( Irene Westphal )