

Bebauungsplan 08.05

Begründung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

1.0 Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Kierberg, Flur 4 und umfaßt

die Grundstücke Wittelsbacher Straße 2 - 12 a (östliche Straßenseite) und Wittelsbacher Straße 3 - 37 (westliche Straßenseite).

2.0 Planungs- und Rechtsgrundlage

Der Flächennutzungsplan vom 11.07.1973 weist das Plangebiet als Wohnflächengebiet aus. Der Bebauungsplan Nr. 17 vom 25.11.1968 setzt für den Planbereich reines Wohngebiet fest.

3.0 Topographie und Gebäudebestand

Das Gelände des Bebauungsplanbereiches liegt auf der Ebene von 74 m über N.N und steigt im nordwestlichen Teil leicht an. Das Plangebiet ist nach dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 17 voll erschlossen und bebaut. Die östliche Seite der Wittelsbacher Straße/Ecke Rodderweg ist mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern und im Anschluß nach Norden mit zweigeschossigen Reihenhäusern, jeweils mit traufenständig ausgerichteten Satteldächern, bebaut. Die westliche Straßenseite ist mit eingeschossigen Flachdachbungalows bebaut, die mit einer Ausnahme alle aus Hausgruppen bestehen.

4.0 Erfordernis der Planaufstellung

Aufgrund einiger Anfragen zur Errichtung von geneigten Dächern auf den Flachdachbungalows ist eine Überarbeitung der Gestaltungsfestsetzungen für diesen Bereich beabsichtigt. Da diese Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 17 integriert sind, ist es erforderlich, den Bebauungsplan unter Herausnahme dieser Gestaltungsvorschriften neu aufzustellen.

5.0 Planungsziele und -inhalte

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 sollen mit Ausnahme einer kleinen nicht realisierten Gewerbefläche im wesentlichen übernommen werden, wobei die gestalterischen Vorschriften ausgeklammert werden.

Der aus dem bisherigen Plan übernommene Gebietstypus entspricht der tatsächlichen Nutzung als reines Wohngebiet. Die getroffenen Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Stellung der Baukörper orientieren sich an den in der Kartengrundlage eingezeichneten Grenzen und Linien.

Die bei der Erstellung der kompletten Siedlung am Daberger Hang durch einen Bauträger eingerichteten Garagenhöfe liegen im bereits 1988 neu aufgestellten Bebauungsplan Nr. 17 I. In den dort als Gemeinschaftsgaragen festgesetzten Garagenhöfe befinden sich die zugehörigen Garagen der Häuser Wittelsbacher Straße 11 - 37. Diese Garagenhöfe sind deshalb auf dem Bebauungsplan nachrichtlich als Festsetzung GGa gekennzeichnet, um anteilige Grundflächen zum Baugrundstück im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO hinzurechnen zu können.

Die als Privatweg angelegten Erschließungswege werden im Bebauungsplan als Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Versorgungsträger und der Stadt Brühl als Entsorgungsträger im Bebauungsplan festgeschrieben.

6.0 Naturschutz und Landschaftspflege

Die durch den Bebauungsplan Nr. 08.05 festgesetzten überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen sind ausnahmslos bebaut bzw. befestigt. Eine zusätzliche Versiegelung von Flächen ist nicht vorgesehen. Deshalb wird durch die Erneuerung des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft erfolgen.

7.0 Erschließung

Sämtliche im Bebauungsplan festgelegten öffentlichen Verkehrsflächen und sonstige zur Erschließung erforderlichen Anlagen sind im Baugebiet bereits fertiggestellt. Zusätzliche Erschließungskosten entstehen durch die Überplanung des Gebietes nicht.

Diese Begründung ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) durch Beschluß des Rates vom 29.04.1991 aufgestellt worden.

Brühl, 16.05.1991

Rat der Stadt Brühl

Bürgermeister

Ratsmitglied



Will. Altmann

Herr Westphal

gehört zur Verfügung
vom 26.02.92
Az. 35.2.12-3101-5/92
Der Regierungspräsident
im Auftrag:

[Signature]



Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der Zeit vom 31.05.1991 bis 01.07.1991 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Brühl, 04.07.1991

Stadt Brühl
Der Stadtdirektor



IN VERTRETUNG
Frühlich
(FRÖHLICH)
TECHN. BEIGEORDNETER