

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 17 gemäß BBauG § 9 (1), 1a), 1b), 1d), 1e), 1f), 1g), 1h), 2., 3., 4., 8., 11., 12., 15., 16., (2) i.V. mit BauO NW § 103 i.V. mit § 4 der ersten VO vom 29.11.1960 des Landes NW zur Durchführung des BBauG für das Planungsgebiet "Daberger Hang", das umgrenzt wird im Norden von der Siebengebirgsstraße (L 184) und dem ehemaligen Daberger Weg, im Osten vom Bahnkörper der ehemaligen Nebenbahn (Industriebahn) der KBE, im Süden vom Rodderweg und im Westen von der Ostgrenze der Flurstücke 1762, 1764, 1759 und 1760 der Flur P, Gemarkung Kierberg.

Sämtliche Baukörper der Bereiche GE Io, WA Io und WR Io bis WR IVg sind allseitig einheitlich als Putzbauten zu gestalten. In Anbetracht der unbegünstigten Kleinklimazone sind alle Putzflächen ganz besonders aber die der mehrgeschossigen Bauten mit möglichst glatter Oberfläche auszuführen, die durch eine entsprechende Feinschicht oder durch Farblauftrag so auszubilden sind, daß sie dauerhaft wenig schmutz- und witterungsanfällig sind. Die Verwendung anderer Materialien sowohl für massive Konstruktionen als auch für Verkleidungszwecke ist nur für besonders hervorzuhebende Baukörperteile gestattet. Sämtliche Außenseiten aller Gebäude sind im Bezug auf deren architektonische Durchbildung vollkommen gleichwertig zu behandeln. Die für die äußere Gestaltung zur Verwendung gelangenden möglichen Materialien, sowohl hinsichtlich des Farbauftrages oder der Putzschicht als auch hinsichtlich der Betonungen besonderer Teile, sind zumindest für eine in sich abgeschlossene Gruppe einheitlich zu verwenden. Eine Ausnahme hiervon ist nur möglich, wenn aus gestalterischen Gründen eine besonders beabsichtigte Gruppierung erreicht werden soll. In besonderen Fällen kann an Stelle des Außenputzes eine andere Oberflächengestaltung in Form einer Ziegelverblendung, einer keramischen oder Natursteinverkleidung, oder einer Betonfertigteilaußenhaut gewählt werden. In diesem Falle hat sich die Verwendung vorgenannter Möglichkeiten jedoch auf eine gesamte Gebäudegruppe einheitlich zu erstrecken.

Die vorgesehenen Gebäude im gesamten Gebiet WR II o und im westlichen Gebiet WR I o sind einheitlich als Schrägdachbauten zu gestalten. Alle Dachflächen sind mit rotbraun oder grau engobierter Tonziegelbedachung oder mit rotbraun oder blaugrauen Zementdachsteinen und einer symmetrischen Neigung von 30° ohne Gaupen und Aufbauten als Satteldächer auszuführen. Die Anordnung von Drenpeln ist nicht gestattet. Das Hauptgesims ist für je eine Gebäudegruppe einheitlich auszubilden und kann mit Sparrenüberstand oder bündig mit vorgehängter Rinne ausgebildet werden. Die Giebelortgesimse sind mit Ton- oder Zementziegelformsteinen zu gestalten.

Die vorgesehenen Gebäude in den Gebieten GE Io, WA Io, WR Io und WR IIg bis WR IVg sind einheitlich als Flachdachbauten zu gestalten. Alle Dachflächen dieser Planungsbereiche sind als unbegehbare Kiespressdächer in Form von Warm- oder Kaltdächern ohne Überstand mit innen liegender Entwässerung auszuführen. Die Hauptgesimse können wahlweise an den einzelnen Gebäuden oder Gebäudegruppen mit bündigem Sichtbetonrandbalken, vorgehängten Formschalen, Alu-Profilen oder Holzverkleidungen außenrandbündig ausgebildet werden.

Durch den Bebauungsplan soll nicht nur im Grundriß und im Aufriß eine ausgeprägte plastische Gestaltung erreicht werden, sondern durch die Verschiedenartigkeit der Baukörperformen soll darüberhinaus noch eine besonders lebhaftige Wirkung erzielt werden. Daher wird die Zahl der Vollgeschosse zwingend festgesetzt. Außerdem können an den Stellen in den Gebieten WR IIg bis WR IVg, an denen Treppenhäuser als Bindeglieder möglich sind, nachmals Höhendifferenzierungen um ein halbes Geschöß, infolge der Zugangsanordnung von den Zwischenpodesten der Treppen aus, erreicht werden.

Die im Bebauungsplan durch Maßangaben festgelegten Baulinien, die als vordere und seitliche betrachtet werden, sind einzuhalten. Als rückwärtige Baugrenze gilt allgemein in den Gebieten WR Io 15,00 m, in den Gebieten WR IIo 10,00 m und in den Gebieten WR IIg bis WR IVg 12,00 m Bautiefe. Die Baulinien sind einzuhalten. Sie dürfen nicht überschritten werden. Die rückwärtige Baugrenze kann unterschritten werden:

1. an einer gesamten Gebäudegruppe, jedoch gleichmäßig
2. innerhalb einer Gebäudegruppe nur dann, wenn das Hauptgesims der nachbarlichen Hauseinheiten übernommen wird.

Ausnahmen von der Einhaltung der maßlich festgelegten vorderen und seitlichen Baulinien und der rückwärtigen Baugrenze können unter besonderen Umständen in geringfügigem Umfang gestattet werden, wenn hierdurch der Charakter der Gesamtkomposition erhalten bleibt und die im dritten Absatz erstrebte plastische und lebendige Gestaltung noch besonders hervorgehoben wird.

Installationsgeschosse, Garagengeschosse und Kellergaragen sind in sämtlichen Bereichen des Planungsgebietes unstatthaft. Sollten in den Gebieten WR IIo bis WR IV g einzelne Aufzüge angeordnet werden, so sind evtl. notwendig werdende Aufzugsüberbauten so anzuordnen, daß sie mit dem Hauptbaukörper eine gestalterische Einheit bilden. Öffentliche Stellplätze für Kraftfahrzeuge, private Einstellplätze, ebenerdige Garagen und Tiefgaragen können nur an den hierfür ausgewiesenen Stellen angelegt bzw. errichtet werden. Die Decken der Tiefgaragen sind zumindest hangaufwärts niveaugleich anzuordnen und so auszubilden, daß sie einheitlich wie alle übrigen Außenflächen mit Rasen eingesät, oder bepflanzt, oder als Kleinkinderspielplätze ausgebildet werden können. Niveauunterschiede können durch Sichtbetonstützmauern im Zusammenhang mit der Gesamtgestaltung der Außenanlagen überbrückt werden. Die ebenerdigen Garagenbauten erhalten einheitlich unbegehbbare bekiesete Flachdächer mit höchstens 4 ‰ Gefälle.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen richtet sich nach den gegebenen NN-Höhen der öffentlichen Verkehrsflächen. Hauszugänge, Garageneinfahrten und vor der Baulinie liegende Flächen sind mit einer Steigung zum Gebäude hin anzulegen, die nicht mehr als 5 ‰ betragen darf. Der Erdgeschoßfußboden darf in der Regel höchstens 0,70 m über der sich ergebenden Geländehöhe liegen. Ausnahmen hiervon bilden die Gebäudetrakte, die nach Absatz drei infolge der Höhenstaffelung um ein halbes Geschöß versetzt angeordnet werden können.

Der als WA Io ausgewiesene Bereich bildet das Nebenzentrum für das Planungsgebiet. Dieser Bereich ist für die Anlage der Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs vorgesehen. Der Bereich GE Io ist für die Anordnung nichtstörender Handwerkswerkstätten evtl. in Verbindung mit zugehörigen Läden ausgewiesen. Werkstätten und Läden dieses Charakters sind ausschließlich nur in diesen ausgewiesenen Gebieten gestattet.

In gesamten Planungsgebiet sind Vorgarteneinfriedigungen und Abzäunungen jeglicher Art vor der vorderen und seitlichen Baulinie nicht gestattet. Als Abgrenzungen zwischen Vorgarten und öffentlicher und privater Verkehrsfläche sind nur Rasenkantensteine erlaubt. Um eine befriedigende Gestaltung der Außenanlagen zu erreichen, sind in den Bereichen WR IIg bis WR IVg und WA Io jegliche Abgrenzungen und Einfriedigungen untersagt. In den Bereichen GE Io und WR Io bis WR IIo sind die Begrenzungslinien zwischen Vorgärten und Hausgärten oder Hofräumen je Straßenzug oder zumindest je Baugruppe einheitlich einzufriedigen. Diese Einfriedigung kann bestehen aus bis zu 1,70 m hohen Mauern, bis zu 1,70 m hohen lebenden geschnittenen oder ungeschnittenen Hecken mit eingezogenen Spanndrähten oder 0,90 m hohen Holzspriegelzäunen, die mit locker wachsenden Blütengehölzen vorwiegender Hängeformen einzugrünen sind. Als Trennung der Hausgärten können 0,50 m hohe Spanndrähte gezogen werden, die mit lockerer Bepflanzung eingegrünt werden können. Die Abgrenzungen der Hausgärten zu den öffentlichen und privaten Wohnwegen und zum Außenbereich hin kann mit bis zu 0,90 m hohen Spanndrähten oder Holzspriegelzäunen gleicher Höhe erfolgen, die in jedem Fall mit locker wachsenden Blütengehölzen vorwiegender Hängeformen bis zu 2 m Höhe einzugrünen sind.

Terrassenabtrennungen gegenüber den Nachbarn bei Eigenheimgruppen dürfen höchstens 3 m lang und höchstens 1,80 m hoch sein. Sie sind aus einheitlichem natürlichen Material (Holz, Mauerwerk, Beton) herzustellen.

Mülltonnen, Müll- und Großbehälter, soweit sie außerhalb der Gebäude aufgestellt werden, dürfen nur in Müllboxen eingestellt werden, die an geeigneter Stelle im Zusammenhang mit Garagen, Stützmauern oder dergl. anzuordnen sind.

Wäschetrockenplätze, Teppichklopfstangen usw. sind nur an Stellen möglich, die dem öffentlichen Verkehrsraum abgewandt sind. Sie sind in jedem Falle einzugrünen.

Alle nicht baulich in Anspruch genommenen Grundstücksflächen sind ausschließlich als Wohngärten anzulegen und dauernd als solche zu unterhalten.

Dieser Text ist gem. § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 BGBl. I S. 341 durch Beschluß des Rates der Stadt Brühl vom 18.12.1967 aufgestellt worden.

Brühl, den 25.12.1967
Der Bürgermeister

Ratsmitglied

Ilh



Orum

Dieser Text hat gem. § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 BGBl. I S. 341 in der Zeit vom 30. 1. 1968 bis 4. 3. 1968 öffentlich ausgelegen.

Brühl, den 17. 3. 1968
Im Auftrage des Rates der Stadt Brühl
Der Stadtdirektor

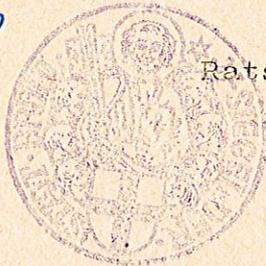
VERLEIHNUNG:
(UNGER)
TECHN. BEIGEORDNETER



Dieser Text ist gem. § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 BGBl. I S. 341 vom Rat der Stadt Brühl am 27.5.1968 als Satzung beschlossen worden.

Brühl, den 28.5.1968
Der Bürgermeister Ratsmitglied

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

Dieser Text ist gem. § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 BGBl. I S. 341 mit Verfügung vom 11.9.68 genehmigt worden.

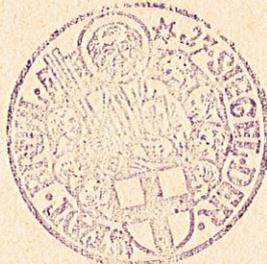
Köln, den 11.9.68
Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

[Handwritten signature]

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 25.11.1968 erfolgt.

Brühl, den 24. 4. 1972 Im Auftrage des Rates der Stadt Brühl
Der Bürgermeister Ratsmitglied:

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]