Bebauungsplan Nr. 13

Text und Satzung

1. Grundlagen

1.1 Gesetzliche Grundlage

BBauG § 9 (1), 1a), 1b), 1d), 1e), 1f), 1g), 1h), 2., 3., 4., 8., 12., 13., 15., 16., (2) und § 1o3 BauO NW vom 27.1.7o als Ortssatzung.

1.2 Planungsgebiet

Der Bebauungsplan umfaßt das Gebiet zwischen Rodderweg, Römerstraße (L 183), Liblarer Straße, Zur Gabjei und Zum Donnerbach

2. Nutzung

2.1 Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung

WA I - VIII Geschosse,
Kerngebiet IV - VIII Geschosse. Die im Plan festgesetzte Geschoßzahl 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

Recht der Überbauung des öffentlichen Fußweges zwischen Plangebiet und Clemens-August-Straße. Die Überbauung der Verkehrsfläche an der Westseite Ubierstraße/Ecke Rodderweg wird aus städtebaulichen Gründen, unter Beachtung der verkehrlichen Belange, gem. Plan zwingend vorgeschrieben.

2.4 Sonderregelungen

In den nachfolgenden Gebieten, Innenbereich zwischen Ubierstraße und Chlodwigstraße (WA III - VIII), sowie den Flurstücken 235 WA III - V)und 237 (WA IV), Flur 1o, Gemarkung Brühl und den Kerngebieten (MK IV - VIII)an der Ecke Römerstraße (L 183)/ Rodderweg überschreitet die beabsichtigte Geschoßfläche die max. zulässigen Werte des § 17 (1) der BauN VO in der Fassung vom 26.11.68. Aus städtebaulichen Gründen wird § 17 (9) der BauN VO angewandt (s. Begründung Pkt. 2.2). Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen. In den übrigen Bereichen werden die Werte des §17 (1) BauNVO eingehalten (vergl. Anlagen)

3. Gestaltung

3.1 Baukörper
Sämtliche Flachdach-Baukörper sind einheitlich als allseitig architektonisch gegliederte Naturstein- oder keramisch verkleidete Sichtziegel- oder Sichtbeton-Baukörper auszubilden.

Die Verwendung anderer Materialien ist zulässig, wenn sie gestalterisch den vorgenannten voll entsprechen. Notwendig werdende Aufzugsüberbauten sind so anzuordnen, daß sie mit dem Hauptbaukörper eine gestalterische Einheit bilden.
Bei diesen vorgenannten Baukörpern ist ein bekiestes Flachdach mit innenliegender Entwässerung anzuordnen. Das Hauptgesims ist in einer zusammenhängenden Gruppe in gleicher Breite und gleichem Material ohne Überstand anzuordnen.
Alle Baukörper mit 3o° bzw. 45° sind einheitlich als Gruppe zu gestalten.

Für die geneigten Dächer ist die Eindeckung mit Tonziegeln (dunkelbraun) vorgeschrieben, sofern die Anpassung an Nachbarn nichts anderes erfordert. Gaupen und Aufbauten sind zur Straßenseite 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 die 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.

Im übrigen sind, soweit erforderlich Gestaltung, Außenhaut und Dachneigung dem oder den Nachbargebäuden anzupassen. Die Garagen sind mit einem bekiesten Flachdach und innenliegender Entwässerung zu versehen.

3.2 Gelände / Gestaltung der Außenräume

Das Planum ist zu den umgebenden Straßen mit höchstens 5 % Gefälle anzuordnen.
Der Erdgeschoßfußboden der Baukörper darf höchstens o,7 m höher als die sich ergebende Geländelinie an ihrem höchsten Punkt liegen.
Belichtung und Belüftung des Kellergeschosses haben durch Fenster über OKG zu erfolgen. Soweit erforderlich, können abgedeckte Lichtschächte (höchstens 1o cm über OKG) oder Lichtgräben (mit Böschungen nicht flacher als 45°) angeordnet werden.

3.3 Spielplätze

Kleinkinderspielplätze sind auf den Grundstücken der Miet- bzw. Eigentumswohnungen entsprechend der BauO NW anzulegen. Für die schulpflichtige Jugend ist auf dem Dach der Tiefgarage ein privater Spielplatz anzulegen.

3.4 Stellplätze / Wäschetrockenplätze

Kellergaragen sind im gesamten Plangebiet unstatthaft. Garagengeschosse sind in den ausgewiesenen Bereichen verbindlich anzuordnen, in den übrigen Bereichen sind sie nicht gestattet.

Private Stellplätze im Innenbereich zwischen Ubierstraße und Chlodwigstraße sind in der hierfür vorgesehenen Tiefgarage unterzubringen.
Für die Tiefgarage ist nur eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt von der Chlodwigstraße an der im Plan festgelegten Stelle zulässig.
Die Stellplatzverpflichtungen in den übrigen Bereichen sind durch die Anordnung von ebenerdigen Garagen an den ausgewiesenen Stellen zu erfüllen.

Alle Garagenhöfe verbleiben im Privatbesitz. Für Anlage, Unterhaltung und Pflege ist ein Verantwortlicher zu beauftragen; gleiches gilt sinngemäß für die Tiefgaragen.

Wäschetrockenplätze, Teppichklopfstangen usw. sind nur an Stellen möglich, die dem öffentlichen Verkehrsraum abgewandt sind.
Alle nicht baulich oder für die Gemeinschaft in Anspruch genommenen Grundstücksflächen sind als Wohngärten anzulegen und zu unterhalten.

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 m Höhe als Einfriedigung möglich. Für die Trennung der Hausgärten gilt vorgenanntes in gleicher Weise.

Im Innenbereich zwischen Ubier- und Chlodwigstraße sind jegliche Abgrenzungen und Einfriedigungen untersagt, um eine bessere einheitliche Gestaltung der Außenanlagen zu erreichen.
Sichtblenden dürfen nur in gleichem Material und gleichen Abmessungen (max. 3 m tief und 2 m hoch) in einer Gruppe oder Zeile erstellt werden.

3.6 Anpflanzungen / vorh. Baumbestand

Vorhandener Baumbestand ist, soweit möglich, zu erhalten.
Um die Anlage der Wohngärten sinnvoll zu gestalten, ist eine innige Verbindung mit den Wohnräumen anzustreben.
Auch die Mietwohnungen sind mit der von den Wohngebäuden umschlossenen Grünfläche möglichst eng zu verbinden.

4. Umweltschutz

4.1 Emissionsschutz

Bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten sind Gas- oder Elektroheizungsanlagen zwingend vorgesehen.

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 23.6.196o (BGBl. I S. 341) durch Beschluß des Rates der Stadt Brühl vom 26.06.1972 aufgestellt worden.

Brühl, 04.06.1973 Der Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Plan einschließlich Text hat gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.196o (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 20.07. bis 21.08. '72 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Brühl, 04.06.1973 Im Auftrage des Rates der Stadt Brühl
Der Stadtdirektor Im Auftrage

(CUSTODIS)
STÄDT. OBERBAURAT

Dieser Plan einschließlich Text ist gem. § 1o des Bundesbaugesetzes vom 23.6.196o (BGBl. I S. 341) vom Rat der Stadt Brühl am 18.12.1972 als Satzung beschlossen worden.

Brühl, 04.06.1973 Der Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Plan einschließlich Text ist gem. § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.196o (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom 3.10.1973 genehmigt worden.

Köln, 3.10.1973 Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.6o (BGBl. I S. 341) ist am 27.12.'73 erfolgt.

Brühl, 4.2.'74 Der Bürgermeister Ratsmitglied