

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 I

Text und Satzung

1. Grundlagen

1.1 Gesetzliche Grundlage

Siehe Plan, Legende und nachfolgenden Text (Ortssatzung) zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 I

1.2 Plangebiet

Das Plangebiet der 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 I wird umgrenzt im Osten von der Straße Am Römerkanal, im Süden von der Straße Neue Bohle, sowie der davon südlich gelegenen Grünfläche des Bebauungsplanes Nr. 33 I, im Westen von der angrenzenden Grünfläche (33 I) und im Norden von der Linie die von der Nordgrenze des Flurstückes 384 (Gemarkung Brühl, Flur 7) senkrecht auf die Straßengrenzen Am Römerkanal führt.

1.3 Ausweisung des Flächennutzungsplanes

Öffentliche und private Grünflächen
Wohnflächengebiet

1.4 Aufstellungsbeschluß zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 I

Durch den Rat der Stadt Brühl am 13.12.1976.

2. Nutzung

2.1 Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung

2.1.1 Reines Wohngebiet

WR II-III g, GRZ=0,4, GFZ=0,8-1,0 (PULT-ODER SATTELDACH 10°-15°)

WR II g, GRZ = 0,4, GFZ = 0,8 (Flachdach und Pult- oder Satteldach, 10 - 15°)

* WR III - IV g (Terrassenhäuser) GRZ = 0,4, GFZ = ~~1,2~~ 1,1 (Flachdach). *Die Terrassen u. Gänge im Baukörper werden nicht auf die Geschosfläche angerechnet.*

2.1.2 Nebenanlagen

Gemäß § 14 BauN VO wird die Zulässigkeit der unter (1) aufgeführten Nebenanlagen und Einrichtungen für das gesamte Plangebiet ausgeschlossen.

* *Ergänzung gemäß Satzungsbeschluß vom 26.9.1977*

2.1.3 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen (Parkanlage)

2.1.4 Versorgungsfläche

Am östlichen Rand der Grünfläche (Trafostation)

2.1.5 Ergänzung nach der Offentlage *

3. Gestaltung

3.1 Baukörper

Sämtliche Baukörper sind als gegliederte Naturstein-, Sichtziegel (Klinker-), Putz-, (Kunst-) Schiefer- und Sichtbeton-Baukörper auszubilden, die bei Verwendung und Kombination verschiedener Materialien architektonisch aufeinander abgestimmt sein müssen.

HINWEIS:

Die Anwendung einer dieser Materialien-Kombination sollte jeweils auf eine Zeile bzw. Gruppe erfolgen.

* 2.1.5 Die un koloriert geliebeneu Flächen außerhalb der Baulinien und Baugrenzen, sowie der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten, sind nicht überbaubare Grundstücksflächen.

3.2 Dachform und Eindeckung

Für die Pult- bzw. Satteldächer mit einer Neigung von 10 - 15° sind als Dacheindeckung Ziegel-, Betondachsteine, Schiefer oder Kunstschiefer zu verwenden.

Gaupen, Aufbauten und Drempel sind nicht gestattet.

Bei den übrigen Baukörpern ist ein bekiestes Flachdach mit innenliegender Entwässerung auszuführen. Das Hauptgesims einer zusammenhängenden Gruppe ist in gleicher Breite und gleichem Material ohne Überstand anzuordnen.

Die Garagen sind ebenfalls mit einem bekiesten Flachdach mit innenliegender Entwässerung zu versehen.

3.3 Einfriedigungen und Bepflanzungen

Im gesamten Plangebiet sind Vorgarteneinfriedigungen und Abzäunungen jeglicher Art vor der vorderen Baulinie nicht gestattet. Als Abgrenzung zwischen Vorgarten und Straßenfläche sind nur Rasenkantensteine erlaubt.

Zwischen Vor- und Hausgärten bzw. Hofraum ist eine Einfriedigung bis zu einer max. Höhe von 1,5 m erlaubt. Für die Trennung der Hausgärten gilt vorgenanntes in gleicher Weise. ++

Sichtblenden dürfen nur in gleichem Material und gleichen Abmessungen (max. 3 m tief und 2 m hoch) in einer Gruppe oder Zeile erstellt werden.

Vorhandener Baumbestand ist soweit möglich, unbedingt zu erhalten. Die Vorgärten sind als Rasenflächen mit lockeren Stauden, Busch- oder Baumgruppen zu gestalten. Alle übrigen nicht baulich oder für die Öffentlichkeit genutzten Grundstücksflächen im Wohngebiet sind als Wohngärten anzulegen und zu unterhalten.

++ Im Bereich den Flachdachbauten an der Neuen Bohle sind Einfriedigungen von max. 1,0 m Höhe zwischen Vor- und Hausgärten erlaubt, sie müssen aber eingegrünt werden.

3.4 Gelände und Höhengestaltung (Gebäude)

Belichtung und Belüftung des Kellergeschosses haben durch Fenster oder Lichtschächte zu erfolgen.

Die Oberkante Kellerdecke (Rohbau) eines Baukörpers darf gebäudemittig auf die Achse der Erschließungsstraße (Fertigdecke Straße) bezogen ± 0 bis $+ 70$ cm Höhenunterschied aufweisen.

Das Gefälle der Vorgärten zu der jeweiligen Erschließungsstraße kann bis max. ± 5 % angeordnet werden. Gelände- und Gebäudehöhen sind in Abstimmung mit dem Bauordnungsamt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

4. Stellplätze/Wäschetrockenplätze

4.1 Stellplätze

Kellergaragen sind im gesamten Plangebiet nicht gestattet. Die Stellplatzverpflichtung ist an den im Plan ausgewiesenen Stellen zu erfüllen. Bei den Terrassenhäusern sind Garagen im Baukörper zulässig, dabei sind die Zufahrten soweit möglich zusammenzufassen.

~~Alle Garagenhöfe verbleiben im Privatbesitz, für Anlage, Unterhaltung und Pflege ist ein Verantwortlicher zu beauftragen.~~ (Gemäß Verfügung vom 31.03. '78)

4.2 Wäschetrockenplätze $\frac{1}{2} 5$

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

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Müllbeseitigung

Mülltonnen, soweit sie außerhalb der Gebäude aufgestellt werden, dürfen nur in Müllboxen (für jegliche Abfallbehälter) eingestellt werden, die an geeigneten Stellen im Zusammenhang mit der Vorgartengestaltung anzuordnen sind.

6. Umweltschutz

6.1 Emmissionsschutz

Bei mehr als 2 Wohneinheiten sind Gas- oder E-Heizungsanlagen zwingend vorgeschrieben.

7. Ausnahmen

Über Ausnahmen und Befreiungen entscheidet die Baugenehmigungsbehörde.

Dieser Text zum Bebauungsplan Nr. 33 I, 3. Änderung ist gemäß § 2 (1) a.F. des Bundesbaugesetzes vom 23.6.60 (BGBl. I S. 341) durch Beschluß des Rates der Stadt Brühl vom *13.12.1976* aufgestellt worden.

Brühl, den *13.12.1976* Der Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Text zum Bebauungsplan Nr. 33 I, 3. Änderung hat gemäß § 2 (6) a.F. des Bundesbaugesetzes vom 23.6.60 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom *15.6.1977* bis *15.7.1977* einschließlich öffentlich aus-
legen.

Brühl, den *18.7.1977* Im Auftrage des Rates der Stadt Brühl
Der Stadtdirektor

Dieser Text zum Bebauungsplan Nr. 33 I, 3. Änderung ist gemäß § 10 a.F. des Bundesbaugesetzes vom 23.6.60 (BGBl. I S. 341) vom Rat der Stadt Brühl am *26.9.1977* als Satzung beschlossen worden.

Brühl, den *26.9.1977* Der Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Text zum Bebauungsplan Nr. 33 I, 3. Änderung ist gemäß § 11 a.F. des Bundesbaugesetzes vom 23.6.60 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom *31.03.1978* genehmigt worden.

Köln, den *31.03.1978* Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der Auslegung gem. § 12 BBauG vom 23.6.60 (BGBl. I S. 341) ist am *2.5.1978* erfolgt.

Brühl, den *2.5.1978* Der Bürgermeister Ratsmitglied