

Begründung

zur Offenlegung der 4. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 33 I (Neue Bohle)

1. Planungsgrundlagen

Bestehende Rechtsverhältnisse

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 I, rechtsverbindlich seit dem 2.5.1978, setzt für den betroffenen Bereich Reines Wohngebiet fest.

Ausweisung Flächennutzungsplan: Wohnflächengebiet

2. Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Brühl, Flur 7 und betrifft den Bereich der Neuen Bohle von Haus Nr. 22 bis Nr. 40 a. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Süden von der Straße Neue Bohle und der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 862
- im Westen von der westlichen und nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 862, der westlichen Grenze der Flurstücke 972 und 973
- im Norden von der nördlichen Grenze der Flurstücke Nr. 972 und 976 und deren Verbindungslinie, der nördlichen Grenze der Flurstücke Nr. 975, 979, 822 und deren Verlängerung bis zum Flurstück Nr. 868, der nördlichen Grenze der Flurstücke Nr. 868, 871, 872 und deren Verlängerung nach Osten bis zur östlichen Grenze des Flurstückes Nr. 719, dieser von dort nach Süden folgend bis zum Flurstück Nr. 638 und der nördlichen Grenze des Flurstückes Nr. 638
- im Osten von der östlichen Grenze des Flurstückes 638

3. Planungserfordernis und -begründung

Nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 I, 3. Änderung ist an der nördlichen Straßenseite der Neuen Bohle sowie an einem ca. 70 m langen Stichweg eine 2-geschossige Wohnbebauung ausgewiesen.

Für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze war am Ende des Stichweges ein Garagenhof ausgewiesen, dessen Realisierung wegen der schwierigen Eigentumsverhältnisse bisher nicht möglich war.

Auf Anregung der neuen Eigentümer und der betroffenen Anlieger Neue Bohle soll nun die Fläche des nördlichen Garagenhofes mit einer Wohnbebauung überplant werden. Die festgesetzten Bauflächen an diesem Stichweg sind auf einen Dreierblock und 2 Doppelhäuser mit Bauwischgaragen abgestimmt. Zur Eingrenzung des Stellplatzbedarfes und Anpassung an die bereits vorhandene Bebauung sollen hier nur Gebäude mit höchstens 2 Wohnungen zugelassen werden.

Die Garagen für die Bauzeile Neue Bohle 22-34 sind in die Bauflächen einbezogen worden. Für die beiden bereits vorhandenen Häuser wurde je eine Doppelgarage ausgewiesen.

Auf Wunsch der Eigentümer ist die bisher festgesetzte geschlossene Bebauung an den Grundstücken Neue Bohle 24-26 als offene Bauweise mit Bauwischgaragen ausgewiesen.

Die Grundzüge der Planung werden durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 I nicht berührt.

In einer gesonderten Gestaltungssatzung sollen die Dachformen der dort bereits erstellten Bauten und die gestalterischen Elemente festgesetzt werden.

4. Erschließungskosten

Die Erschließungskosten werden durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht höher als bei der bisherigen Festsetzung.

Diese Begründung ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949 ff) durch Beschluß des Rates der Stadt Brühl vom **12.12.1983** aufgestellt worden.

Brühl, **12.12.1983**

Rat der Stadt Brühl

Bürgermeister Ratsmitglied

Will. Rühl  *J. Wenzel*

Diese Begründung hat gemäß § 2 a (6) Bundesbaugesetz vom 18.7.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949 ff) in der Zeit vom **23.08.1984** bis **24.09.1984** einschließlich öffentlich ausgelegen.

Brühl, **27.09.1984**

Stadt Brühl

IN VERRETUNG:

Der Stadtdirektor



Klein
ORD. INC. KLEIN
STADTDIREKTOR