

Bebauungsplan Nr. 10 III

Begründung

1. Grundlagen

1.1 Gesetzliche Grundlage

Siehe Legende Bebauungsplan Nr. 10 III

2. Plangebiet

2.1 Gebietsbeschreibung

Der Bebauungsplan umfaßt das Gebiet beiderseits der Straßen Neue Bohle, Auf der Höhe (Südteil) und Verlängerung Alte Bohle (zwischen Neue Bohle und Buschgasse)

2.2 Ausweisung des Flächennutzungsplanes

Wohngebiet, private Grünfläche, Landschaftsschutzgebiet

3. Planungserfordernis

Es handelt sich um ein Wohngebiet am Rande des Erholungsparkes Kottenforst Ville, das aufgrund einer Planung aus dem Jahre 1963 und der Ermächtigung des Regierungspräsidenten vom 7.8.63 zum Teil bebaut ist. Um die städtebauliche Entwicklung auch nach Fortfall der Ermächtigung und die Verkehrserschließung zu gewährleisten, ist die Planaufstellung erforderlich.

4. Infrastruktur

4.1 Verkehrserschließung Straße

4.1.1 Die äußere Erschließung ist vorhanden (Alte Bohle). Sie wird verbessert durch die Maßnahmen im Bebauungsplangebiet Nr. 33, d.i. Ausbau der Straße Neue Bohle

4.1.2 Innere Erschließung ist geplant
Anschluß an die Neue Bohle, Ausbau der Straße Auf der Höhe (spätere Fortsetzung Bebauungsplan Nr. 10 II)

4.2 Verkehrserschließung öffentl. Nahverkehr / Bundesbahn

4.2.1 Bushaltestellen sind an der Liblarer Straße, L 183 und Euskirchener Straße vorhanden.

4.2.2 Stadtbahnhaltepunkt Brühl-Süd in 1.100 m Entfernung vorhanden.

Gesehen!

Köln, den 24. 10. 1972

2

Der Regierungspräsident

Im Auftrag



4.3 Ver- und Entsorgung

Teils vorhanden, wird im Zuge der Neuerschließung ergänzend erstellt.

4.4 Dienstleistungen / Daseinsvorsorge

Alle Einrichtungen der Dienstleitungen und Daseinsvorsorge sind in 300 m Entfernung im Stadtteil Brühl-Pingsdorf für die Nahversorgung bzw. in 1.600 m Entfernung im Stadtzentrum für die mittel- und langfristige Versorgung vorhanden.

4.5 Kindergarten / Kinderspielplatz

4.5.1 Kindergärten sind in 400 m bis 750 m, Spielplatz in 300 m Entfernung vorhanden.

4.5.2 Kinderspielplatz im Plangebiet

4.6 Kulturelle und soziale Einrichtungen

4.6.1 Grundschule in 900 m

4.6.2 Hauptschule in 1.500 m Entfernung vorhanden

4.6.3 weiterführende Schulen und Einrichtungen der Kultur- und Erwachsenenbildung sind in 1.200 m bis 1.600 m Entfernung

5. Kosten der Erschließung

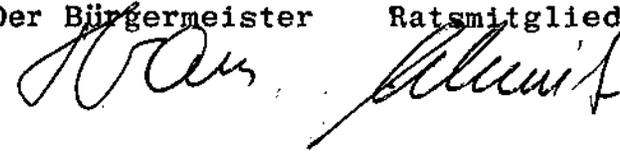
Durch die Erschließung des Plangebietes, für die die Voraussetzungen (Vorflut, Anbindung an überörtliche Straßen, Versorgungsleitungen) gegeben sind, entstehen der Stadt Brühl Erschließungskosten von ca. 3.000.000 DM, die z.T. aufgrund bestehender Satzungen durch die Anlieger wieder zurückfließen.

Diese Begründung ist gem. § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.60 (BGBl. I. S. 341) durch Beschluß des Rates der Stadt Brühl vom **23. 10. 1972** aufgestellt worden.

Brühl, **23. 10. 1972**



Der Bürgermeister Ratsmitglied



Diese Begründung hat gem. § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.60 (BGBl. I. S. 341) in der Zeit vom **28. 8. 1975** bis **29. 9. 1975** einschließlich öffentlich ausgelegen.

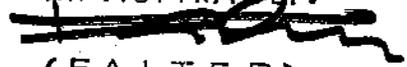
Brühl, **29. 9. '75**

Im Auftrage des Rates der Stadt Brühl
Der Stadtdirektor



PLANUNGSAMT

IM AUFTRAGE:



(FALTER)
BAUINGENIEUR

Bebauungsplan Nr. 10 III

Text und Satzung

1. Grundlagen

1.1 Gesetzliche Grundlage

Siehe Legende Bebauungsplan Nr. 10 III

1.2 Plangebiet

Der Bebauungsplan umfaßt das Gebiet beiderseits der Straßen Neue Bohle, Auf der Höhe (Südteil) und Verlängerung Alte Bohle (zwischen Neue Bohle und Buschgasse)

1.3 Ausweisung des Flächennutzungsplanes

Wohngebiet, private Grünfläche, Landschaftsschutzgebiet

1.4 Aufstellungsbeschluß

Durch den Rat der Stadt Brühl am 3.2.75

2. Nutzung

2.1 Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung

Gebiet WR I bis II o (Landhausgebiet)

GRZ 0,2 ; GFZ 0,2; die im Plan angegebene Geschößzahl II ist als Höchstgrenze festgesetzt; Grundstücksgröße mind. 2.000 m

Der Landhauscharakter ist durch eine Einfamilienhausbebauung mit eventueller Einliegerwohnung (Dienstwohnung etc) als wirtschaftliche Einheit zu erhalten.

(weiteres siehe Bebauungsplan Nr. 10 III)

Private Grünflächen sind der gärtnerischen bzw. landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten. Baugenehmigungspflichtige Anlagen sind unzulässig. Im übrigen gilt der Grünplan.

Landschaftsschutzgebiet

Alle Vorhaben und Maßnahmen im Landschaftsschutzgebiet und auf Grundstücken, die das Landschaftsschutzgebiet berühren, bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde.

3. Gestaltung

3.1 Baukörper

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

Die Verwendung anderer Materialien ist zulässig, wenn sie gestalterisch den vorgenannten voll entsprechen. Im Gebiet WR I - II o (Landhausgebiet) können Abweichungen von dieser Regelung, unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes, gestattet werden. Dies gilt auch für die Dachform und -eindeckung.

Im übrigen Plangebiet ist für die Dächer 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.

Im Bereich der Altbebauung an der Straße Neue Bohle und im Gebiet WA II o + GA sind Gestaltung und Außenhaut den Nachbargebäuden anzupassen. Garagen sind mit einem bekiesten Flachdach und innenliegender Entwässerung zu versehen.

3.2 Gelände / Gestaltung der Außenräume

Das Planum vor und zwischen den Baukörpern ist zu der jeweiligen Erschließungsstraße mit höchstens 5 % Gefälle anzuordnen (gilt nicht im Gebiet WR I bis II o). Der Erdgeschoßfußboden der Baukörper darf höchstens 0,7 m über der jeweils geplanten Straßenhöhe (Bürgersteig) liegen.

Belichtung und Belüftung des Kellergeschosses haben durch Fenster über OK-Gelände oder abgesenkte Lichtschächte (höchstens 10 cm über OK-Gelände) oder Lichtgräben (mit Böschungen nicht flacher als 45°) zu erfolgen.

3.3 Spielplätze

Kleinkinderspielplätze sind auf den Grundstücken der Miet- bzw. Eigentumswohnungen entsprechend der BauO NW anzulegen. Öffentliche Spielplätze gemäß Plan.

3.4 Stellplätze / Wäschetrockenplätze

Kellergaragen sind unstatthaft. Garagengeschosse sind in den ausgewiesenen Bereichen verbindlich angeordnet, in den übrigen Bereichen sind sie nicht gestattet. Die Stellplatzverpflichtungen in den übrigen Bereichen sind durch die Anordnung von Garagen an den ausgewiesenen Stellen oder innerhalb des Wohnbaues zu erfüllen.

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, außer den unmittelbar an den Wald angrenzenden Flächen (siehe auch Grünplan).

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 (Ausnahmen Gebiet WR I - II o).

Als Begrenzung zwischen Vor- und Hausgärten bzw. Hofraum ist eine Bepflanzung vor der Einfriedigung oder an Stelle einer Einfriedigung durchzuführen. Für die Trennung der Hausgärten gilt vorgenanntes in gleicher Weise. Einfriedigungen dürfen max. 1,00 m Höhe nicht überschreiten.

3.6 Anpflanzungen / vorh. Baumbestand

Vorhandener Baumbestand ist, soweit möglich, zu erhalten. Um die Anlage der Wohngärten sinnvoll zu gestalten, ist eine Anpassung an die landschaftsschützende Belange und den Grünplan herbeizuführen.

4. Umweltschutz

4.1 Emissionsschutz

Bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten sind Gas- oder Elektroheizanlagen 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 23.6.60 (BGBl. I. S. 341) durch Beschluß des Rates der Stadt Brühl vom 23.10.'72 aufgestellt worden.

Brühl, 23. 10. '72



Der Bürgermeister

Ratsmitglied

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Dieser Plan einschließlich Text hat gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.60 (BGBl. I. S. 341) in der Zeit vom 20.8.'75 bis 29.9.1975 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Brühl, 29. 9. '75



Im Auftrage des Rates der Stadt Brühl
Der Stadtdirektor
PLANUNGSAMT

IM AUFTRAGE

[Handwritten signature]
(FALTER)

BA 4

Dieser Plan einschließlich Text ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.60 (BGBI. I. S. 341) vom Rat der Stadt Brühl am **12.7.1976** als Sitzung beschlossen worden.

Brühl, **12.7.1976**



Der Bürgermeister

Ratsmitglied

Karl Klein

Dieser Plan einschließlich Text ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.60 (BGBI. I. S. 341) mit Verfügung vom **13.07.1978** genehmigt worden.

Köln, **13.07.1978**

Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

Uitt

(siehe Verfügung v. 13.07.78)

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.60 (BGBI. I. S. 341) ist am **14.03.78** erfolgt.

Brühl, **14.03.1978**

Der Bürgermeister

Ratsmitglied

Karl Klein

