ZUM SATZUNGSBESCHLUSS

BEGRÜNDUNG

Inhaltsübersicht

1. Vorgaben

1.1 Bisheriges Verfahren

1.2 Lage des Plangebietes, Geltungsbereich

1.3 Derzeitiges Planungsrecht

1.4 Vorhandene Situation, Vegetation

2. Ziel und Zweck der Planung

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

3.4 Erschließung, Ruhender Verkehr

3.5 Ökologie und Begrünung

3.6 Untersuchung des Baugrundes und der Versickerungsfähigkeit des Bodens

3.7 Ver- und Entsorgung

3.8 Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5. Erschließungskosten und Erschließungsvertrag

1. VORGABEN

1.1 Bisheriges Verfahren

Der Rat der Stadt Brühl hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13.10.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09.05 ‚Klosterstraße' gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der frühzeitigen Beteiligung der Bürger wurde durch Aushang der Planung einschließlich der Erläuterungen im Amt für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Brühl, Rathaus, Uhlstraße 3 in der Zeit vom 05.01.2004 bis 19.01.2004 entsprochen.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 17.12.2003 um Stellungnahme bis zum 19.01.2004 gebeten.

1.2 Lage des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtteiles Brühl – Heide, südlich der Klosterstraße. Das Plangebiet ist identisch mit dem Flurstück 38/11, Gemarkung Kierberg, Flur 5 und wird im Norden von der Klosterstraße, im Westen, Süden und Osten von den Hausgärten der Bebauung an der Barbarastraße, der Gruhlstraße und der Grubenstraße begrenzt.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus dem Bebauungsplan Nr. 09.05 im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

1.3 Derzeitiges Planungsrecht

1.3.1 Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Brühl stellt für den Bereich des Bebauungsplangebietes W - Wohnbaufläche dar.

Die gemäß § 8 Abs. 2 BauGB notwendige Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben.

1.3.2 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 09.05 besteht der Bebauungsplan ‚Bauzonen', der für das Plangebiet als Art der Nutzung WR – Reines Wohngebiet in offener (o) zweigeschossiger Bauweise festsetzt. Die

umgebende Bebauung ist ebenso als Reines Wohngebiet ausgewiesen, eine Bebauung ist jedoch nur an bestehenden Straßen zulässig.

1.4 Vorhandene Situation, Vegetation

Das Landschafts- bzw. Ortsbild des Untersuchungsraumes ist gekennzeichnet durch die Stadtrandlage von Brühl. Vor allem nördlich und östlich des Plangebietes liegen größere zusammenhängende Wohngebiete, die überwiegend mit Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern bebaut sind. Westlich bildet die Bebauung an der Barbarastraße den Stadtrand. Anschließend erstreckt sich der Naturpark Kottenforst-Ville mit dem Heider Bergsee im Süden und Südwesten sowie dem Bleibtreusee im Nordwesten.

Die umgebende Bebauung ist weitestgehend zweigeschossig mit Sattel- und Walmdächern bebaut. Die Nutzung beschränkt sich ausschließlich auf das Wohnen.

Das Plangebiet ist identisch mit dem Flurstück 38/11, Gemarkung Kierberg, Flur 5. Das Flurstück ist entlang der Klosterstraße mit zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut. Die vorhandenen Wohngebäude werden durch eingeschossige feste Schuppen mit Durchgängen zum Garten verbunden.
Der dreieckig zulaufende Bereich nördlich der vorhandenen Wohnhäuser ist überwiegend versiegelt und wird als Parkplatz genutzt. Entlang der Klosterstraße stehen 7 große Platanen. Zwischen den Eingangsbereichen befinden sich Rasenflächen mit wenigen Einzelgehölzen. Der hintere Bereich des Grundstücks wird überwiegend durch eine große Rasenfläche mit Gehölzinseln, Einzelbäumen und kleineren Nutzgartenbereichen geprägt. Vor allem in der westlichen Hälfte stehen einige sehr große Laubbäume. Die vorhandenen Obstbäume sind überwiegend überaltert und z.T. abgängig.
Bei den Gehölzinseln handelt es sich um verwilderte, zum Großteil mit Brombeeren zugewachsene Flächen mit sowohl standortheimischen als auch nicht heimischen Gehölzen.
Feste Einbauten wie Sitzplätze oder Gartenhäuser sind im Garten mit Ausnahme eines kleinen Schuppens nicht vorhanden. Es bestehen lediglich kleinflächige Versiegelungen in Gebäudenähe, sowie ein kleines Schwimmbecken.

Das Gelände fällt von ca. 103,00 m ü. NN im Südwesten auf ca. 96,00 m ü. NN im Nordosten des Plangebietes ab.

Das Flurstück 38/11 befindet sich derzeit im Eigentum der RWE Power AG, vormals handelnd unter der Firma RWE Rheinbraun AG.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Das Flurstück 38/11 ist 11.500 m² groß, jedoch nur zu einem geringen Teil bebaut. Zur Schonung der Ressourcen (Landschaftsverbrauch, Versiegelung) sind im Sinne des § 1 a Baugesetzbuch vor Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich vorrangig die noch unbebauten Flächen im Innenbereich zu entwickeln.

Da sich das Plangebiet an zentraler Lage im Stadtteil Brühl –Heide befindet und alle Infrastruktureinrichtungen im Nahbereich und im weiteren Umfeld vorhanden sind, bietet sich der Bereich dazu an, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung im Innenbereich zwischen Gruhlstraße und Klosterstraße zu schaffen.

Die Bebauung ist in lockerer Bauweise vorgesehen. Es ist eine einzeilige Bebauung mit ausschließlich freistehenden Doppelhausgruppen geplant. Insgesamt sind 14 Doppelhaushälften vorgesehen.

Die vorhandene Bebauung an der Klosterstraße weisen relativ geringe Bautiefen auf. Im Rahmen der Planaufstellung sind großzügigere überbaubare Grundstücksflächen vorgesehen, die eine Neubebauung / Erweiterung nach zeitgemäßen städtebaulichen Zielen zulassen.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 WR – Reines Wohngebiet

Entsprechend den vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes sowie gemäß den Zielen der Planung wird für das Plangebiet als Art der Nutzung **WR-Reines Wohngebiet** festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die bestehende Bebauung an der Klosterstraße ist in zweigeschossiger Bauweise mit geneigten Dächern vorhanden. Das vorhandene Maß der baulichen Nutzung entspricht der Zielsetzung für den Standort, sodass der Bebauungsplan für den Bereich der bestehenden Bebauung die Geschossigkeit festschreibt und eine maximal zweigeschossige Bauweise zulässt.

Für den Bereich der Neubebauung südlich der Planstraße lässt der Bebauungsplan ebenfalls Bebauungen in maximal zweigeschossiger Bauweise zu. Die Zulässigkeit von maximal 2 Geschossen entspricht der umgebenden Bebauung. Die geplante Bebauung fügt sich damit städtebaulich in die Umgebung ein.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Traufhöhe (TH) über NN bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht dem zulässigen Höchstwert des § 17 BauNVO und ist begründet in dem Ziel der Planung, bauliche Anlagen bis maximal 40% der Grundfläche zuzulassen. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 entspricht damit die Planung der Charakteristik der aufgelockerten Bauweise im Umfeld des Plangebietes.

3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Die eingeleitete Bebauungsform mit den Doppelhausgruppen im Umfeld des Plangebietes soll innerhalb des Plangebietes fortgesetzt werden. Für die geplante Bebauung setzt der Bebauungsplan daher die offene Bauweise mit der Zulässigkeit von Doppelhäusern fest. Zur Verdeutlichung der Zielsetzung, dass hier nur Doppelhäuser in der offenen Bauweise errichtet werden sollen, wurden die Baugrenzen auf die jeweiligen Doppelhausgruppen beschränkt.

Für die bestehende Bebauung an der Klosterstraße wird entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur ebenfalls die offene Bauweise festgesetzt, wobei auf eine Spezifizierung der Hausform verzichtet wird. Bei einer Erneuerung bzw. Ergänzung der Bebauung soll für diesen Teil des Plangebietes eine weitestgehende Freiheit bei der Gebäudeplanung eingeräumt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind insgesamt durch Baugrenzen abgegrenzt.

3.4 Verkehr

3.4.1 Erschließung, Öffentliche Parkplätze

Zur Erschließung des Plangebietes setzt der Bebauungsplan eine Planstraße, die im Nordosten des Plangebietes in die Klosterstraße einmündet, fest.
Die Planstraße ist parallel zur südlichen Geltungsbereichsgrenze in einem Abstand von 30,0 m festgesetzt und verläuft weiter entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze bis zur Klosterstraße. Die Planstraße endet im Westen des Plangebietes in einem Wendeplatz (Wendeanlagentyp 3 EAE 85/95). Im Mittelteil der geplanten Straße setzt der Bebauungsplan auf der Nordseite Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkplätze' fest. Innerhalb dieser Fläche können bis zu

9 Parkplätze für Besucher des Plangebietes eingerichtet werden. Zur Gliederung dieser Parkbuchten ist nach jeweils 3 Parkplätzen die Anpflanzung eines kleinkronigen Straßenbaumes geplant.

3.4.2 Private Stellplätze und Garagen

a) südlich der Klosterstraße
Für die bestehende Bebauung sind derzeit keine Garagen vorhanden. Die Fahrzeuge werden auf der dreieckig zulaufenden versiegelten Fläche nördlich der vorhandenen Wohnhäuser abgestellt.
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 09.05 wird der ruhende Verkehr auch für den Bereich der bestehenden Bebauung neu geordnet. Der Bebauungsplan setzt im Bereich der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zwischen den vorhandenen Gebäuden Flächen für Stellplätze (St) und Garagen (Ga) fest.

b) südlich der Planstraße
Die geplanten Gebäude sind ausschließlich als freistehende Doppelhäuser vorgesehen. Die Flächen für Stellplätze und Garagen können für die Doppelhäuser problemlos in den seitlichen Abstandsflächen auf den Baugrundstücken untergebracht werden.

Der Bebauungsplanvorentwurf setzt entsprechende Flächen für Stellplätze und Garagen fest.

3.5 Ökologie und Begrünung

3.5.1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Nach § 1 Abs. 7 i.V.m. dem § 1a BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes des Wassers, der Luft und des Bodens, einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima berücksichtigen.
Vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind nach § 21 BNatSchG zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Zur genauen Bestimmung der Eingriffs- und Ausgleichswerte wurde für das Plangebiet ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet. Dieser Begleitplan untersucht und bewertet den vorhandenen Naturraum und zeigt die durch die beabsichtigten Maßnahmen hervorgerufenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf. Der Begleitplan enthält des Weiteren Empfehlungen zum Ausgleich, die textlich und in einem Maßnahmenplan definiert sind.

Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs erfolgte auf der Grundlage der ‚Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen' von Dankwart Ludwig (FROELICH/SPORBECK) aus dem Jahr 1991.

Durch die Gegenüberstellung von Ausgangs- und Planungszustand wurde geprüft, ob für die geplanten Baumaßnahmen ein zusätzlicher Kompensationsbedarf besteht. Das Ergebnis dieser Bilanzierung weist ein Defizit von 49.717 Bewertungspunkten auf.
Der Eingriff kann somit innerhalb des Plangebietes zu 55,5% ausgeglichen werden. Da innerhalb des Plangebietes keine weiteren Kompensationsmaßnahmen sinnvoll sind, ist es, um einen 100 % igen Ausgleich zu erzielen, notwendig auf externen Flächen eine entsprechende ökologische Aufwertung herbeizuführen.

Der externe Ausgleich wird auf dem Grundstück am Vochemer Friedhof, Gemarkung Vochem, Flur 4, Nr. 757 geleistet. Als Ersatzmaßnahme ist eine naturnahe, strukturreiche Aufforstung einer Ackerfläche mit standorttypischen Baumarten vorgesehen.

3.5.2 Begrünungsmaßnahmen

Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der geplanten Doppelhausgrundstücke sowie zur bestehenden Bebauung an der Grubenstraße und der Barbarastraße ist eine 1,5 m breite, naturnahe Gehölzpflanzung aus standortgerechten Sträuchern vorgesehen, die zum einen den Eingriff in die Natur und Boden mindern und zum anderen einen gewissen Sichtschutz bieten soll.

Im Eingangsbereich des Plangebietes, sowie nördlich der geplanten Parkplätze und im Anschluss an den Wendeplatz, sollen zur Abschirmung gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung geschnittene Hecken aus standortgerechten Sträuchern angepflanzt werden.

Nördlich der Planstraße ist die Anpflanzung einer Baumreihe aus standortheimischen Bäumen 2. Ordnung (13 Bäume) vorgesehen. Im Bereich der vorgesehenen Parkbuchten sollen 2 weitere standortgerechte Bäume angepflanzt werden.

Die im Bebauungsplanentwurf als zu erhaltenden festgesetzten Bäume wurden in der Planung berücksichtigt und in die textlichen Festsetzungen die Forderung aufgenommen, dass diese zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen sind.

3.6 Untersuchungen des Baugrundes und der Versickerungsfähigkeit des Bodens

Für das Plangebiet wurde im Vorfeld der Planung ein geologisches Gutachten zur Beschaffenheit des Baugrundes sowie zur technischen Versickerungsfähigkeit des Bodens erstellt.

Zur Untersuchung des Baugrundes wurden insgesamt 6 Rammkernsondierungen auf 6 m Tiefe abgeteuft. In den Rammkernsondierungen wurden unterhalb einer ca. 0,2 m mächtigen Mutterbodenauflage bis zu einer Tiefe von ca. 1,7 m Braunkohlestäube erbohrt. Im Liegenden traten bis zur Endteufe von 6 m unterschiedliche Schluff- und Sandabfolgen auf. Artefakte bzw. anthropogene Beimengungen traten nicht auf.

Zur Bestimmung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurden 2 Sondierungen auf 2 m Tiefe niedergebracht, verrohrt und Wasser über die Sohle versickert. Das gesamte erbohrte Material war in den oberen Bereichen trocken bis feucht, ab ca. 3 m bis 4 m Tiefe jedoch deutlich nass.
Da das erbohrte Material aus umweltgeologischen Gesichtspunkten keinerlei Auffälligkeiten zeigte, wurde auf eine Beprobung und weiterführende chemische Analytik verzichtet.

Eine Untergrundverrieselung ist nur dann möglich, wenn der Höchstgrundwasserstand mindestens 2,0 m unter GOK liegt. Dies ist auf dem untersuchten Gelände nicht gewährleistet, da versickerungsfähige Schichten erst in Tiefen > 5 m anstehen und somit ein ausreichender Abstand zum Grundwasserspiegel zumindest in den Bereichen mit NN-Höhen unter 100 m nicht besteht. Diese Angaben über das Höhenniveau des Grundwasserspiegels basieren auf dem vorliegenden hydrologischen Kartenmaterial und sollten daher noch verifiziert werden.
Für Versickerungen kommen Lockergesteine in Frage, deren Kf-Werte zwischen 5 x 10^{-3} m/s und 5 x 10^{-6} m/s liegen. Solche Kf-Werte wurden im Untersuchungsgelände nicht gemessen.
Die ermittelten Kf-Werte zeigen, dass sich die erbohrten Abfolgen bis 2 m Tiefe nicht für eine Niederschlagswasserversickerung eignen. Somit sollte eine Anbindung an den Regenwasserkanal in der Klosterstraße unter der Voraussetzung, dass dieser ausreichend dimensioniert ist, erfolgen.

Versickerungsfähige sandig-kiesige Schichten wurden erst in einer Tiefe > 5 m angetroffen. Zum einen erscheint der technische und finanzielle Aufwand zur Realisierung einer Niederschlagswasserversickerung in dieser Tiefe sehr hoch, zum anderen liegt dieser Bereich mutmaßlich im bzw. unmittelbar oberhalb des Grundwassers, sodass der in der ATV geforderte Abstand von 2 m zum Grundwasser nicht eingehalten werden kann.

3.7 Ver- und Entsorgung

3.7.1 Übergeordnete technische Ver- und Entsorgung

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt und muss lediglich für die Neubebauung ergänzt werden.

3.7.2 Gas-, Strom und Wasserversorgung

Der Anschluss des Plangebietes an das Versorgungsnetz der Brühler Stadtwerke ist gewährleistet.

3.7.3 Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Schmutz- und Niederschlagswässer aus dem Plangebiet werden dem Ortskanal zugeführt und zur Kläranlage abgeleitet. Bezüglich der Einleitung des Niederschlagswassers in den Ortskanal s. unter 3.7.4.

3.7.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51a LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.01.96 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln, oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Nach § 51a Abs. 4 ist von der Verpflichtung nach Abs. 1 das Niederschlagswasser ausgenommen, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine vorhandene Kanalisation abgeleitet wird, des weiteren Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung, gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig hoch ist.

Wie bereits unter 3.6 der Begründung dargelegt, wurde für das Plangebiet ein geologisches Gutachten zur Beschaffenheit des Baugrundes sowie zur technischen Versickerungsfähigkeit des Bodens erstellt. Die Gutachter haben festgestellt, dass versickerungsfähige sandig-kiesige Schichten erst in einer Tiefe > 5 m anzutreffen sind. Der technische und finanzielle Aufwand zur Realisierung einer Niederschlagswasserversickerung in dieser Tiefe erscheint sehr hoch, zum anderen liegt dieser Bereich mutmaßlich im bzw. unmittelbar oberhalb des Grundwassers, sodass der in der ATV geforderte Abstand von 2 m zum Grundwasser nicht eingehalten werden kann.

Das vorhandene Regenwasserkanalnetz der Stadt Brühl ist im Bereich des Anschlussschachtes R0475 überlastet. Aus dem Erschließungsgebiet können in den Schacht nur die Wassermengen eingeleitet werden, die bereits im

Generalentwässerungsplan der Stadt Brühl ausgewiesen sind. Weiter anfallende Wassermengen sind in einem Regenrückhaltekanal zwischenzuspeichern und verzögert in das Kanalnetz einzuleiten. Der Maßnahmenträger wird im Rahmen der Erschließungsplanung die erforderliche Rückhaltung im Kanal vorsehen und den Abfluss durch den Einsatz einer mechanischen Drosseleinrichtung steuern.
Die vorgenannte Zielsetzung wird zwischen dem Maßnahmenträger und der Stadt Brühl in dem für das Plangebiet zu erstellenden Erschliessungsvertrag geregelt.

3.8 Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Am 03.08.2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 in Kraft getreten. Artikel 12 des Gesetzes passt das Städtebaurecht des Bundes den Vorgaben der UVP-Änderungsrichtlinie an.
Gemäß § 3a ist von der zuständigen Behörde auf der Grundlage geeigneter Angaben festzustellen, ob für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Diese Feststellung ist, sofern eine Vorprüfung des Einzelfalles vorgenommen worden ist, der Öffentlichkeit nach den Bestimmungen des Umweltinformationsgesetzes zugänglich zu machen. Soll eine Umweltverträglichkeitsprüfung unterbleiben, ist dieses bekannt zu geben. Die Anlage 1 zum UVPG beinhaltet eine Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben. Für den Bau eines Städtebauprojektes im bisherigen Außenbereich und in den sonstigen Gebieten ist gemäß Nr. 18.8 dieser Liste ab einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen.

Die innerhalb des Plangebietes zu erwartende Grundfläche wird sich in einer Größenordnung von ca. 1.200 m² bewegen und liegt damit weit unterhalb der Mindestgröße für eine allgemeine Vorprüfung. Die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit besteht daher nicht.

4. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Da der Bebauungsplan zwar auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise einwirken kann, jedoch Anforderungen zur äußeren Gestaltung aus dem Planungsrecht nicht abzuleiten sind, werden zur Durchsetzung der Gestaltungsziele Vorschriften an die Gestaltung gem. § 86 BauONRW erforderlich.

- **Fassaden**

Für die Außengestaltung der baulichen Anlagen werden Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien ausgeschlossen, da sie auf die Gestaltung der Gebäude in besonderem Maße negativen Einfluss ausüben und als nicht ortstypisch anzusehen sind.

- **Dachneigung**

Mit der Festsetzung, dass als Dachform das Satteldach und das Walmdach mit Neigungen von 28° - 38° bzw. 35° - 42° zulässig sind, wird das ortstypische Gestaltungsmerkmal aufgenommen und zum anderen den vorhandenen Dachstrukturen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes entsprochen.

Mit der Vorschrift zur Übernahme der Dachneigung von der unmittelbar angrenzenden Doppelhaushälfte sollen Versprünge in den Dachflächen vermieden werden, da sich diese negativ auf die Gestaltung der Dachlandschaft und damit auf das Gesamtgebiet auswirken könnten.

- **Firstrichtungen**

Die Firstrichtungen sind für das gesamte Plangebiet als traufenständige Bebauung zur zugehörigen Erschließungsfläche festgelegt. Die Ausrichtung entspricht damit den vorhandenen Firsten im Umfeld des Plangebietes.

- **Dachgauben und Dacheinschnitte**

Mit den einschränkenden Festsetzungen bezüglich der Einzel- und Gesamtlänge von Dachgauben und Dachaufbauten soll erreicht werden, dass auch nach Ausbildung von Dachgauben bzw. Dachaufbauten die festgesetzte Geschoßzahl am Gebäude ablesbar und die Dachlandschaften zum größten Teil erhalten bleiben. Mit der zusätzlich aufgenommenen Beschränkung der Breite und der Abstände zwischen den Einzelgauben soll erreicht werden, dass sich die Gauben bzw. Einschnitte der Gesamtfläche unterordnen und als gliederndes Element wirken. Die vorgeschriebene Kleinteiligkeit der Dachaufbauten entspricht im Übrigen den vorhandenen Dachstrukturen im Umfeld des Plangebietes, so dass hiermit ein bestehendes Gestaltungselement aufgenommen wurde. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt. Bei gleichzeitiger Zulässigkeit von Dachaufbauten und - einschnitten ergibt sich eine nicht gewünschte unruhige Struktur der Dachlandschaft.

Die Festsetzung von Mindestabständen von den Giebelwänden erfolgt ebenfalls mit dem Ziel, diese zusammenhängenden Dachflächen weitestgehend zu erhalten.

5. Städtebaulicher Vertrag und Erschließungsvertrag

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im Eigentum der RWE Power AG, vormals handelnd unter der Firma RWE Rheinbraun AG. Die RWE Power AG wird die für die Neubebauung vorgesehene Teilfläche des Plangebietes an die GSG Wohnungsbau Braunkohle GmbH übertragen. Diese leitet die im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen Maßnahmen zur Entwicklung des Standortes ein.

Hinsichtlich der Planungen und Investitionen wird im weiteren Verfahren zwischen der GSG Wohnungsbau Braunkohle GmbH und der Stadt Brühl sowohl ein Städtebaulicher Vertrag als auch ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

6. Erschließungskosten

Nach überschlägiger Schätzung entstehen durch die Planung Erschließungskosten in folgender Größenordnung:

Straßenbau, einschl. Begrünung und Beleuchtung	ca. 200.000 €
Kanalbau	ca. 240.000 €
	ca. 440.000 €

Alle entstehenden Kosten werden über einen Erschließungs- und Finanzierungsvertrag vom Investor übernommen.

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 09.05 ‚Klosterstraße' gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl.1998 I S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) in der Zeit vom 27.05.2004 bis einschließlich 28.06.2004 öffentlich ausgelegen.

Brühl, 10.12.2004

Der Bürgermeister
In Vertretung

(Mues)
1. Beigeordneter

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 09.05 „Klosterstraße" ist am vom Rat der Stadt Brühl zur Kenntnis genommen worden.

Brühl, 10.12.2004

Rat der Stadt Brühl

Der Bürgermeister