

Text und Satzung

~~1. Grundlagen~~

~~1.1 Gesetzliche Grundlagen~~

~~Siehe Plan, Legende und nachfolgenden Text (Ortssatzung) zum Bebauungsplan Nr. 34.~~

~~1.2 Plangebiet~~

~~Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 34 wird begrenzt im Norden durch die Straßen Himmelreich und Am Siegesbach, im Osten durch die östliche Flurstücksgrenze der Wegeparzelle Nr. 579 und der Flurstücke 1580 und 1251/57 (Schule für geistig Behinderte), im Süden von der Bergstraße und der Villestraße, im Westen von der Freiheitsstraße.~~

~~1.3 Ausweisung im Flächennutzungsplan~~

~~Wohnflächegebiet und Mischgebiet.~~

~~1.4 Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 34~~

~~Durch den Rat der Stadt Brühl am 26.6.1978.~~

2. Nutzung

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG und BauN VO vom 15.9.1977).

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauN VO) GRZ = 0,4, GFZ = 0,8 als Maximalwerte

2-geschossige Bebauung

2.1.2 Mischgebiet (§ 6 BauN VO)

GRZ = 0,4, GFZ = 0,8 als Maximalwerte
2-geschossige Bebauung

2.1.2.1 Überschreitungen der GRZ und GFZ können als Ausnahme in diesem Gebiet gem. § 17 (9) BauNVO gestattet werden.

2.1.3 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BBauG)

Nutzungsart: Schulgrundstück

GRZ = 0,4, GFZ = 1,0 als Maximalwerte

höchstens 3-geschossige Bebauung

2.1.4 Nebenanlagen (§ 14 BauN VO)

Nebenanlagen, welche gem. § 80 BauONW genehmigungs- oder anzeigepflichtig sind sowie Nebenanlagen, für die Klein-

5
2
tierhaltung sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

2.1.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG)

In den WA-Gebieten, die über die Gustav-Wegge-Straße erschlossen werden, sind Garagen und Stellplätze nur an den dafür ausgewiesenen Stellen zulässig. Stellplätze können auch auf den Garageneinfahrten nachgewiesen werden.

In den übrigen WA-Gebieten des Planbereiches sind Stellplätze und Garagen außerdem innerhalb der Bauflächen erdgeschossig zulässig.

Im Mischgebiet sind Garagen und Stellplätze in der Erdgeschoßebene auf dem Grundstück zulässig.

Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach den jeweils geltenden Richtlinien für den Stellplatzbedarf von Kraftfahrzeugen gemäß § 64 BauONW.

2.2 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG in Verbindung mit § 22 und 23 BauN VO)

Für alle Gebiete gilt: Die Baulinie ist einzuhalten. Geringfügige Überschreitungen können für einzelne Bauteile gestattet werden. Baugrenzen dürfen ausnahmsweise bis zu 1,0 m überschritten werden, wenn das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung eingehalten wird.

2.2.1 WA-Gebiete - offene Bauweise

2.2.2 WA-Gebiete - geschlossene Bauweise

2.2.3 Mischgebiet - geschlossene Bauweise

2.3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BBauG)

Alle nicht kollorierten Flächen sind von der Bebauung freizuhalten.

2.3.1 Die Flächen, die zwischen der Baulinie oder der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, sind als Vorgartenfläche anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Einfahrt oder Zugang genutzt werden oder dort Stellplätze ausgewiesen sind.

2.3.2 Die übrigen nicht baulich genutzten Flächen sind als Wohngärten anzulegen und zu unterhalten.

2.4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG) *Hinweis :*

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend der Einzeichnungen in

Fahrbahnen / öffentliche Stellplätze / Gehwege und Fußgängerflächen / gemischt genutzte Flächen (Gustav-Wegge-Straße)

2.5 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BBauG) **Hinweis :**

- 2.5.1 Am westlichen Wendeplatz der Gustav-Wegge-Straße ist eine öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz ausgewiesen.
- 2.5.2 An der Einmündung der Gustav-Wegge-Straße in die Villestraße ist eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage vorgesehen.

2.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BBauG)

Um die Entwässerung des inneren Plangebietes sicherstellen zu können, ist auf den Flurstücken Nr. 1584 und 1580 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen.

3. Festsetzung der Höhenlage (§ 9 (2) BBauG)

Die Höhenlagen der Erdgeschoßflächen werden wie folgt festgelegt:

- 3.1 Um eine dem Gelände entsprechende Bebauung mit versetzten Geschossen zu erreichen, sind im WA-Gebiet westlich der Gustav-Wegge-Straße die Erdgeschoßhöhen in den Bauflächen der Flurstücke Nr. 1624 und 1625 sowie Nr. 1626 und 1627 festgelegt. Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf Oberkante Mitte Erschließungsstraße in Verlängerung der Grenzlinie zwischen den Flurstücken 1627 und 1625 einerseits sowie 1626 und 1627 andererseits.

Abweichungen von den festgesetzten Höhen können jeweils für eine Hausgruppe gestattet werden, wenn der beabsichtigte städtebauliche Charakter der versetzten Geschoßebenen erhalten bleibt.

- 3.2 An der Randbebauung der Straßen Himmelreich und Villestraße darf die Erdgeschoßhöhe (OK Fußboden) nicht höher als 80 cm über der davorliegenden Straße liegen (OK Mitte Straße).
- 3.3 Für die übrige Wohnbebauung wird als höchste Erdgeschoßhöhe (OK Fußboden) über der Oberkante Mitte Straße 100 cm gestattet.

4. Gestaltung (§ 9 (4) BBauG in Verbindung mit § 103 BauO NW)

4.1 Baukörper

Sämtliche Baukörper sind als gegliederte Naturstein-, Sichtziegel- (Klinker-), Putz-, (Kunst-) Schiefer- oder Sichtbetonbaukörper auszubilden.

4.2 Dachform

Für alle Baugebiete, außer der Fläche für Gemeinbedarf, gilt:
Satteldach

Firstrichtung parallel zur Baulinie (Ausnahmen können aus städtebaulichen Gründen gestattet werden)

Dachneigung entsprechend der Eintragung in der grafischen Darstellung.

- 4.2.1 In den WA-Gebieten, die von der Gustav-Wegge-Straße aus erschlossen werden, sind Dachgauben und ähnliche Aufbauten nicht statthaft. Eine Belichtung des Dachgeschosses kann über Dach-einschnitte oder Dachflächenfenster erfolgen.

Die Anordnung von Drempeln am Baukörper ist nicht gestattet. Ausnahmen hiervon sind bei Rücksprüngen im Baukörper zulässig.

Garagen sind mit einem bekiesten Flachdach zu versehen.

4.3 Gelände und Gestaltung der Außenräume

Das Planum zwischen den Baukörpern und den umgebenden Straßen ist mit höchstens 5 % Gefälle bzw. Steigung anzuordnen. Geländeeinschnitte im Vorgartenbereich sind nicht zulässig.

Belichtung und Belüftung des Kellergeschosses hat durch Fenster und Lichtschächte zu erfolgen. An den den Straßen abgewandten Seiten sind auch Lichtgräben zulässig.

4.4 Wäschetrockenplätze

Wäschetrockenplätze sind möglichst so anzulegen, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einzusehen sind.

4.5 Einfriedigungen

4.5.1 WA-Gebiete im Bereich der Gustav-Wegge-Straße

Entlang der Straßenbegrenzungslinien sind mit Ausnahme der Hauseingänge und Garagenzufahrten Mauern von 30 cm Höhe zu errichten. Als Material sind nur Beton oder Sichtziegel zugelassen. Zur Nachbargrenze hin dürfen keine Abgrenzungen vorgesehen werden.

Die Grundstückseinfriedigungen hinter der Baulinie und an den im Plan gekennzeichneten Stellen sind mit Ausnahme von Mauern und Kunststoffwellplatten beliebig zu gestalten. Die Höhe dieser Einfriedigungen darf 1,35 m nicht überschreiten.

4.5.2 WA-Gebiete außerhalb der Anliegergrundstücke der Gustav-Wegge-Straße

In diesen Gebieten ist die Grundstückseinfriedigung entlang der Straßenbegrenzungslinien als naturbelassene Holzzäune in der Form von Schrenzäunen oder Zäunen aus senkrechten oder waagerechten Derbstangen von höchstens 70 cm auszuführen. Anstelle dieser Holzzäune können dichtwachsende winterfeste Hecken mit innenliegendem Spanndraht vorgesehen werden. Die Höhe dieser Hecken ist ebenfalls auf 70 cm zu beschränken. Als Sicherung gegen die Verkehrsfläche sind entweder Rasenkantensteine oder Stellplatten mit ca. 10 cm Höhe anzuordnen. Als Trennung der Vorgärten ist jedoch nur eine Hecke bis 70 cm Höhe und Rasenkantensteine zulässig.

Grundstückseinfriedigungen hinter der Baulinie siehe 4.5.1

4.5.3 Mischgebiet

Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind als Einfriedigung nur Mauern von 30 cm Höhe zulässig. Als Material ist Beton unverputzt oder Sichtmauerwerk zu verwenden.

Eine Abgrenzung mit Rasenkantensteinen ist ebenfalls gestattet. Seitliche Abgrenzungen sind in gleicher Art und Material herzustellen.

Grundstückseinfriedigungen hinter der Baulinie siehe bei 4.5.1.

5. Umweltschutz

5.1 Emissionsschutz

Im gesamten Plangebiet sind bei Neubauten Gas- oder E-Heizungsanlagen zwingend vorgeschrieben.

5.2 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 (Hauptgebäude) oder Garagen anzuordnen sind.

6. Werbeanlagen

Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen entsprechend § 6 der Allgemeinen Verordnung zur Bauordnung NW vom 16.6.1975 zugelassen.

~~7. Ausnahmen~~

~~über Ausnahmen entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall, u.U. im Einvernehmen mit der Gemeinde.~~

Dieser Text zum Bebauungsplan Nr. 34 ist gem. § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) durch Beschluß des Rates der Stadt Brühl vom **26.6.1978** aufgestellt worden.

Brühl, **26.6.1978**



Der Bürgermeister Ratsmitglied

Müller *Klein*

Dieser Text zum Bebauungsplan Nr. 34 hat gem. § 2 a (6) des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) in der Zeit vom **18.10.78** bis **20.11.1978** einschließlich öffentlich ausgelegen.

Brühl, **21.11.1978**



Im Auftrage des Rates der Stadt Brühl
Der Stadtdirektor

VERTRETUNG:

Klewitz

(DR.-ING. KLEWITZ)
TECHN. BEIGEORDNETER

Dieser Text zum Bebauungsplan Nr. 34 ist gem. § 10 des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) vom Rat der Stadt Brühl am **16.6.1980** als Satzung beschlossen worden.

Brühl, **16.6.1980**



Der Bürgermeister Ratsmitglied

Müller *Klein*

Dieser Text zum Bebauungsplan Nr. 34 ist gem. § 11 des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) mit Verfügung vom **29.07.1981** genehmigt worden.

Köln, **29.07.1981**

Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

gez. *Liese*

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der Auslegung gem. § 12 BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) ist am **14.07.1981** erfolgt.

Brühl, **14.07.1981**

Der Bürgermeister Ratsmitglied

Müller *Klein*

