

STADT BRÜHL
**BEBAUUNGSPLAN 10.07 ‚NÖRDLICH WINTER-
BURG‘**

BEGRÜNDUNG
ZUM SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Stand: 13.10.2015

BEGRÜNDUNG FÜR DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

INHALTSÜBERSICHT	Seite
1. Vorgaben	1
1.1 Planverfahren	1
1.2 Lage und Größe des Planungsgebietes, Geltungsbereich	1
1.3 Derzeitiges Planungsrecht	1
1.3.1 Landes- und Regionalplanung	1
1.3.2 Flächennutzungsplan	1
1.3.3 Bebauungsplan / Planungsrecht	1
1.4 Rechtliche Beurteilung	2
1.5 Bestehende Nutzungen / Topographie	2
1.6 Wasserschutzzone IIIB	3
1.6 Erdbebenzone	3
2. Ziel und Zweck der Planung	3
3. Begründung der Planinhalte	3
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	3
3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	4
3.3 Verkehr	5
3.3.1 Verkehrszunahme durch geplante Bebauung	5
3.3.2 Übergeordnete Anbindung	5
3.3.3 Erschließung der geplanten Bebauung / Flächen für den ruhenden Verkehr	5
3.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	5
3.4 Anzahl der zulässigen Wohneinheiten	6
3.5 Energie / Ver- und Entsorgung	6
3.5.1 Wasser / Strom / Telefonanlagen	6
3.5.2 Schmutz- und Niederschlagswasser	6
3.6 Belange von Natur und Landschaft	6
3.7 Artenschutzrechtliche Vorprüfung	7
3.8 Umweltbelange	7
3.9 Verwirklichung des Bebauungsplanes, Kosten	8
4. Bauordnungsrechtliche Vorschriften	8

1. VORGABEN

1.1 Planverfahren

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung vom 28.08.2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 10.07 ‚Nördlich Winterburg‘ gemäß § 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 27.11.2014 bis einschließlich 12.12.2014 durch Aushang der Planunterlagen im Rathaus der Stadt Brühl erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.11.2014 von der Bauleitplanung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten worden.

1.2 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Kierberg, Flur 3 und umfasst das Flurstück 4067.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 792 m².

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes kann der Planzeichnung bzw. dem Übersichtsplan entnommen werden.

1.3 Derzeitiges Planungsrecht

1.3.1 Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Teilabschnitt Region Köln - ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Brühl stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10.07 ‚W - Wohnbauflächen‘ dar.

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

1.3.3 Bebauungsplan / Planungsrecht

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10.07 besteht Planungsrecht über den Bebauungsplan ‚Bauzonen‘ mit der Ordnungsziffer 4. Dieser setzt Reines Wohngebiet mit einer Bebauungsmöglichkeit bis zu einer Tiefe von 35 m, zweigeschossige offene Bauweise, GRZ 0,4 und GFZ 0,7 fest.

1.4 Rechtliche Beurteilung

Das Aufstellungsverfahren wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden für Bebauungspläne, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Ziel haben.

Die für die Anwendung des § 13 a-Verfahrens vorgegebene Obergrenze von maximal 20.000 qm zulässiger Grundfläche wird bei dem geplanten Bauvorhaben (ca. 425 m² Grundfläche) sehr deutlich unterschritten.

Auch die weiteren Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13 a (1) BauGB sind erfüllt, da kein Baurecht für ein Vorhaben geschaffen wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Im näheren Umfeld des geplanten Vorhabens befindet sich kein FFH- Gebiet (Flora- Fauna- Habitat- Gebiet), so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke eines solchen Gebietes erkennbar sind. Die Belange des Umweltschutzes werden auch im § 13 a- Verfahren als abwägungsrelevante Belange in die Planung eingestellt, die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich Umweltbericht wird jedoch nicht erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 10.07 ‚Nördlich Winterburg‘ dient der Verdichtung des Innenbereichs für eine Wohnnutzung.

1.5 Bestehende Nutzungen / Topographie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10.07 ‚Nördlich Winterburg‘ befindet sich im Stadtteil Kierberg.

Der Planbereich umfasst ein Flurstück, welches im Süden an die Straße Winterburg, im Osten, im Westen und im Süden jeweils an vorhandene Wohnbebauung angrenzt. Das Flurstück ist zurzeit mit einem Wohnhaus bebaut (Hausnr. 48). Das Gebäude steht zur Straße Winterburg hin auf der Grundstücksgrenze und ist nicht mehr bewohnt.

Die rückwärtigen Grundstücksflächen wurden in der Vergangenheit als Mietergärten genutzt und sind überwiegend als Rasenflächen angelegt. Die Randbereiche sind vereinzelt mit Strauchgruppen bepflanzt. Zudem bestehen auf der rückwärtigen Grundstücksfläche kleinere Schuppen und Gartenhäuschen. Südöstlich der bestehenden Bebauung befinden sich zwei große Nadelbäume. Vor der bestehenden Bebauung, Winterburg 48 stehen im öffentlichen Raum zwei weitere große Laubbäume in einem zusammenhängenden Grünbeet.

Auf den benachbarten Grundstücken im Nordwesten, im Osten und Süden bestehen Geschoßwohnungen in zwei- und dreigeschossiger Bauweise. Die vorhandenen Gebäude weisen bis auf die Bebauung südlich des Änderungsbereichs insgesamt Satteldächer auf.

Die Bebauung südlich der Straße Winterburg ist in Flachdachbauweise mit einem zurückliegenden Staffelgeschoß errichtet worden.

Das vorhandene Gelände weist nur geringe Höhenunterschiede auf. Das Gelände steigt von der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereichs von 82,68 m in südwestlicher Richtung auf 83,66 m an.

1.6 Wasserschutzzone IIIB

Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone IIIB des Wasserwerks Hürth-Efferen.

Im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird unter der Ziffer C „Nachrichtliche Übernahme“ auf die Wasserschutzzone aufmerksam gemacht.

1.7 Erdbebenzone

Die Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Nordrhein-Westfalen bezieht sich auf die DIN 4149-2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“. Danach liegt das Plangebiet in der Erdbebenzone 2, Untergrundklasse T.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 10.07 „Nördlich Winterburg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau von sechs Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau geschaffen werden. Das geplante Wohnhaus ist als zweigeschossiges kompaktes Gebäude konzipiert und orientiert sich damit hinsichtlich der Gebäudeform und des Bauvolumens an der umgebenden Bebauung.

Die Planaufstellung erfolgt nach § 13a Baugesetzbuch und dient damit der Nachverdichtung des Innenbereichs und trägt somit zur Vermeidung von weiteren Flächeninanspruchnahmen in den Außenbereichen bei.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes sowie gemäß den Zielen der Planung an dem Standort die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Bebauung mit Wohngebäuden fortzuführen, wird für das Plangebiet als Art der Nutzung **WR- Reines Wohngebiet** festgesetzt.

Das Baugrundstück weist eine Größe von ca. 792 m² auf und ist damit ausreichend groß, dass geplante Wohnprojekt zu verwirklichen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ 0,4), der Geschosszahl (II) und der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Da die nähere Umgebung durch zwei- und dreigeschossige Bauweise geprägt ist und weil die zukünftige Bebauung sich in das Ortsbild einfügen soll, wird die geplante Bebauung hinsichtlich seiner maximal zulässigen Höhe beschränkt.

Das projektierte Wohnhaus ist mit zwei Vollgeschossen und einem darüber liegenden Staffelgeschoß vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt entsprechend dieser Zielsetzung maximal zulässige Höhen sowohl für den zweigeschossigen Gebäudeteil als auch für das Staffelgeschoß fest.

Der zweigeschossige Gebäudebereich soll als Flachdach mit einer umlaufenden Attika errichtet werden. Entsprechend dieser Zielsetzung setzt der Bebauungsplan für die zweigeschossige Bebauung als maximal zulässige Höhe die Wandhöhe (WH) mit 7,5 m über Bezugspunkt (BZP) fest. Als Maßbestimmung für die maximal zulässige Gesamthöhe des Gebäudes setzt der Bebauungsplan eine Maximalhöhe von 11,0 m über BZP fest. Der Bezugspunkt liegt im Bereich der Straße Winterburg (Kanaldeckel 83,48). Die Höhenfestsetzungen sind damit eindeutig bestimmt.

Nach den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind bei der Ermittlung der Grundflächen die Grundflächen von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die vorgenannten Anlagen bis zu 50% von Hundert überschritten werden.

Mit dieser Festsetzung folgt die Planung der Zielsetzung des § 13a Baugesetzbuch, vor der Inanspruchnahme von weiteren Flächen in den Außenbereichen, die Innenbereiche zu verdichten.

3.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Die in der Umgebung bestehende Bebauungsstruktur mit Geschosswohnungen soll innerhalb des Plangebietes fortgesetzt werden. Für die geplante Bebauung setzt der Bebauungsplan gemäß § 22 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die offene Bauweise fest.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind insgesamt durch Baugrenzen abgegrenzt. Die Abgrenzung orientiert sich dabei an den vorhandenen überbauten Flächen im Umfeld des Plangebietes.

Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Vordächer, Balkone und Wintergärten, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschritten werden. Die Erfahrungen aus anderen Plangebieten haben gezeigt, dass einige Jahre nach dem Einzug von den Bewohnern der nachvollziehbare Wunsch nach zusätzlichen Balkonen oder Wintergärten vorgetragen wird. Da dies in der Regel zu Überschreitungen der Baugrenze führt und von der Bauaufsicht nicht befreit werden, wird bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen für die vorgenannten Anlagen zugelassen.

3.3 Verkehr

3.3.1 Verkehrszunahme durch die geplante Bebauung

Mit der Realisierung der geplanten 6 Wohnungen und der gleichen Anzahl an Stellplätzen werden keine gravierenden Verkehrszunahmen im Umfeld des Plangebietes erwartet, da es sich hierbei um reinen Anliegerverkehr in einer geringen Größenordnung handelt.

3.3.2 Übergeordnete Anbindung

Für den Individualverkehr bestehen gute Anbindungen über die Theodor-Heuss-Straße (L 184) und die im Westen des Plangebietes verlaufende B 265 in Richtung Erftstadt und Hürth.

Des Weiteren bestehen für die künftigen Bewohner des Plangebietes über die Römerstraße (L 183) gute Fahrverbindungen in Richtung Köln sowie zu den südlich gelegenen Stadtteilen.

Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle an die A 553 befindet sich in ca. 3,5 km Entfernung südöstlich des Plangebietes.

3.3.3 Erschließung der geplanten Bebauung / Flächen für den ruhenden Verkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Süden unmittelbar an die bestehende Verkehrsfläche der Straße Winterburg an. Das Plangebiet ist damit bereits erschlossen. Weitere Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind als ebenerdig anfahrbare Stellplätze, mit Zufahrt von der Straße Winterburg geplant. In der Planzeichnung wurden insgesamt Flächen für 6 Stellplätze festgesetzt, wobei eine dieser Flächen mit 3,5 m Breite als Behindertenplatz eingeplant worden ist. Die Planung berücksichtigt bei der Lage dieser Stellplätze die vorhandene und zu erhaltene Baumgruppe in der Straße Winterburg.

Auf die Festsetzung von Garagenflächen wurde aus Mangel an ausreichenden Flächen (Garagen + Vorfläche) und zu Gunsten des Freiraumes (Terrassen für die Bewohner) verzichtet.

3.3.4 ÖPNV

Die nächsten Haltepunkte der Stadtbuslinie 702 und des Linienbedarfsverkehrs (AST 782) befinden sich in einer Entfernung von ca. 200 m nordwestlich des Plangebietes an der Straße Theismühle. Die Linie 702 verbindet Brühl-Heide und Kierberg mit der Stadtmitte und der Stadtbahn.

Der Bahnhof Kierberg der Deutschen Bahn AG liegt in einer Entfernung von ca. 900 m nördlich des Plangebietes. Die Haltestelle Brühl-Mitte der Stadtbahn-Linie 18 liegt in einer Entfernung von ca. 1.400 m östlich zum Plangebiet.

3.4 Anzahl der zulässigen Wohneinheiten

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird auf 6 Wohneinheiten beschränkt.

Mit der Beschränkung der Wohneinheiten wird zum einen die angestrebte lockere Bebauungsstruktur unterstützt und zum weiteren das Ziel verfolgt, das Verkehrsaufkommen im Innenbereich sowie im Umfeld des Plangebietes zu begrenzen.

3.5 Energie / Ver- und Entsorgung

3.5.1 Wasser / Strom / Telefonanlagen

Die Ver- und Entsorgung des Neubaubereiches, u. a. mit Elektrizität, Gas und Trinkwasser sowie die Abwasserbeseitigung kann grundsätzlich über die vorhandenen Netze sichergestellt werden.

Im Plangebiet sind die Leitungen entsprechend neu zu verlegen und die Hausanschlüsse herzustellen.

3.5.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist derzeit zur Straße Winterburg mit einem Wohnhaus bebaut. Die Abwässer dieser Bebauung werden bisher in die vorhandene Kanalisation in der Straße Winterburg eingeleitet.

Das Schmutz- und Niederschlagswasser der geplanten Bebauung soll weiterhin der vorhandenen Kanalisation zugeführt werden.

Die Anforderungen des § 51a LWG wonach Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten ist, treffen für das Plangebiet nicht zu, da das von der Planung betroffene Grundstück an das öffentliche Kanal-Trennsystem angeschlossen ist.

3.6 Belange von Natur und Landschaft

Schutzgebiete nach §§ 20 - 23 Landschaftsgesetz NRW sind von der Planung nicht betroffen.

Da es sich bei dem Bebauungsplan 10.07 um ein Planverfahren für die Innenentwicklung der Städte gemäß § 13a Baugesetzbuch handelt, sind, wie unter 1.4 dargelegt, kein Umweltbericht und kein Ausgleich erforderlich.

Die Belange des Umwelt- und Artenschutzes sind allerdings auch in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu prüfen und zu bewerten. Die Ergebnisse dieser Überprüfung sind nachfolgend dargelegt (s. hierzu die Ausführungen unter den Ziffern 3.7 und 3.8).

Für Bäume, die unter die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Brühl fallen, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechender Ersatz bestimmt.

3.7 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere die Auswirkungen u.a. auf Tiere zu berücksichtigen.

Den Anforderungen des Gesetzgebers bezüglich des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wird durch eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK, Oktober 2014) gefolgt. In der artenschutzrechtlichen Betrachtung ist geprüft worden, ob es durch den Abbruch des bestehenden Gebäudes und die für den Neubau erforderliche Rodung einzelner Bäume zu Gefährdungen artenschutzrechtlich relevanter Arten kommen könnte. Im Oktober 2014 wurden das Gebäude und dessen Umgebung im Hinblick auf Vorkommen gebäude- bzw. Gehölz bewohnender Arten (Vögel, Fledermäuse) intensiv kontrolliert.

Die Begehung des Gebäudes und des nicht bebauten Grundstücks hat zu folgender Bewertung geführt:

1. In und an dem Gebäude konnte aktuell eine Quartiernutzung von Fledermäusen nicht festgestellt werden. Es konnten keine Tiere direkt beobachtet oder vorgefunden werden und es gelang auch kein indirekter Nachweis z.B. über Kotpuren oder Nahrungsreste.
2. Die Untersuchungen zur Avifauna erbrachten ebenfalls keinen Nachweis von gebäudebrütenden Arten, weder aktuell noch Hinweise auf ehemalige Brutansiedlungen. Aufgrund der Jahreszeit war ohnehin nicht mit entsprechenden Vorkommen zu rechnen.
3. An den Gehölzen auf dem Gartengrundstück in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gebäude konnten keine Brutansiedlungen von Vogelarten beobachtet werden. Zur Quartiernutzung (Fledermäuse) geeignete Baumhöhlen weisen die Bäume nicht auf.
4. Die Beseitigung der Gehölze darf dennoch nur außerhalb der Brutsaison (Anfang Oktober bis Ende Februar) erfolgen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist somit der Abbruch des Gebäudes und die Entfernung der auf dem Gelände stockenden Gehölze zulässig.

3.8 Umweltbelange

Im ‚beschleunigten Verfahren‘ nach § 13a BauGB ist kein Umweltbericht gesetzlich vorgeschrieben, jedoch sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes – vor allem unter dem Gesichtspunkt der Umweltvorsorge – von hoher Bedeutung. Umweltschäden und Umweltbeeinträchtigungen sollen vermieden bzw. vermindert - sofern sie nicht zu vermeiden sind – ausgeglichen werden. Eine Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität soll durch vorbeugenden Umweltschutz erreicht werden.

Für die Planänderung sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen erkennbar:

- Erkenntnisse über Altablagerungen / Altlasten liegen für das Plangebiet nicht vor.
- Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile sind vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen.
- Unter Berücksichtigung der in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung aufgeführten Rodung der vorhandenen Gehölze außerhalb der Brutsaison ist das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.
- Auch gesetzlich geschützte Biotope, FFH- oder Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei einer Grundfläche von weniger als 20.000m² - wie im vorliegenden Fall - Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im näheren Umfeld sind keine denkmalgeschützten Gebäude/Kulturgüter vorhanden. Auch Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht zu erwarten. Auswirkungen auf den Bereich des Denkmalschutzes werden daher nicht gesehen.

Grundsätzlich wird auf die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die §§ 15 und 16 („Entdeckung von Bodendenkmälern“ bzw. „Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern“) hingewiesen. So sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und –befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG vom 11.03.1980 (GV. NW. S. 226/SGV. NW 224)) dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung über den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3.9 Verwirklichung des Bebauungsplanes, Kosten

Der Stadt Brühl entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Das Grundstück ist über die Straße Winterburg bereits erschlossen, sodass auch keine Kosten für Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden.

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.

- **Materialien**

Für Fassaden werden in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nur bestimmte Materialien zugelassen. Diese Vorschrift zielt auf einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung ab.

Die zulässigen Materialien sind bereits heute ortstypisch für die bestehende Bebauung im Umfeld des Plangebietes. Mit der Beschränkung auf bestimmte Materialien soll ein kontinuierlicher Übergang zwischen der vorhandenen und der neuen Bebauung gesichert werden. Die verbleibende Auswahl an Gestaltungsmöglichkeiten ist dennoch so groß, dass die Fassaden individuell gestaltet werden können.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit anderer Materialien bei untergeordneten Bauteilen soll unnötige Härten vermeiden und bei der Detailgestaltung die Verwendung aktueller Konstruktionen und Baustoffe ermöglichen.

- **Dachform und Dachneigung**

Nach den gestalterischen Vorschriften sind innerhalb des Plangebietes folgende Dachformen zulässig: Flach- und Pultdächer.

Mit der Zulässigkeit dieser Dachformen soll dem Bauherrn die Möglichkeit eingeräumt werden, das Staffelgeschoß wahlweise mit einem Flach- oder Pultdach zu errichten. Mit der Zulässigkeit dieser Dachformen wird in Anlehnung an die umgebende Bebauung sowohl einer eingeleiteten Entwicklung entsprochen, als auch ein ortstypisches Gestaltungsmerkmal aufgenommen.

- **Grundstückseinfriedungen**

Mit den einschränkenden Festlegungen bezüglich der Einfriedungen innerhalb der Vorgärten wird das Ziel verfolgt, den Grünanteil im Straßenraum im Verhältnis zu den Verkehrsflächen möglichst groß und durchgängig zu gestalten sowie die Vorgärtenflächen weitestgehend in den Erlebnisbereich des Straßenraumes mit einzubeziehen.

Die Zulässigkeit bestimmter Höhen und Materialien bei den sonstigen Einfriedungen ist in dem Ziel der Planung begründet, zu den angrenzenden Hausgärten eine Abschirmung zu erreichen, die dennoch eine gewisse optische Durchlässigkeit gewährleistet. Insgesamt sollen die Anforderungen zu den Einfriedungen zu einer positiven Gesamtgestaltung mit beitragen.

Die Zulässigkeit von Sichtschutzwänden zwischen zwei aneinander liegenden privaten Terrassen bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m über Gelände soll die unmittelbar an die jeweilige Erdgeschoßwohnung angelegten Freiflächen (privater Hausgarten) vor ungebetene Einblicke schützen. Die Höhen- und Längenbeschränkung sichert zudem, dass es zu keiner übermäßigen Beschattung der Grundstücke kommt. Die Zulässigkeit von 2,0 m hohen Einfriedungen wird als ausreichend hoch angesehen, um die Freiräume genügend abschirmen zu können, ohne dennoch die Gesamtgestaltung zu beeinträchtigen.

Grevenbroich, den 13. Oktober 2015

Im Auftrag der Stadt Brühl
La Città Stadtplanung

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan 10.07 'Nördlich Winterburg' gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), in der Zeit vom 24.08.2015 bis einschließlich 23.09.2015 öffentlich ausgelegen.

Brühl, 12.01.2016

In Vertretung

Der Bürgermeister



Gerd Schiffer

Beigeordneter

Diese Begründung zum Bebauungsplan 10.07 'Nördlich Winterburg' ist am 14.12.2015 vom Rat der Stadt Brühl beschlossen worden.

Brühl, 12.01.2016

Der Bürgermeister



Dieter Freytag