

***mit Änderungen / Ergänzungen nach der Offenlegung*

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 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- 3.5 Erschließung, Ruhender Verkehr
- 3.6 Ökologie und Begrünung
- 3.7 Baugrunduntersuchung
- 3.8 Ver- und Entsorgung

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. VORGABEN

1.1 Bisheriges Verfahren

Der Rat der Stadt Brühl hat in seiner Sitzung am 26.06.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11.07 'Am Kreuz , südöstliche Abrundung' gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der frühzeitigen Beteiligung der Bürger wurde durch Aushang der Planung einschließlich der Erläuterungen im Fachbereich für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Brühl, Rathaus, Uhlstraße 3 in der Zeit vom 10. Juli 2000 bis 10. August 2000 entsprochen.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger wurden in dem vorgenannten Zeitraum auch die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

*****Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.12.2000 bis zum 12.02.2001.***

Im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 11.07 'Am Kreuz' wurde von den Abwasserwerken Brühl, dem Fachbereich Kreisplanung und Naturschutz des Erftkreises, dem Naturschutzbund Erftkreis und der Bauaufsicht Brühl Anregungen zur Planung vorgebracht, die Ergänzungen / Änderungen in der Planzeichnung und in der Begründung zur Folge haben.

Da durch diese Änderungen / Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wird ein eingeschränktes Verfahren durchgeführt.

1.2 Lage des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Stadtteiles Vochem, südöstlich der Straße Am Kreuz und wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|------------|---|
| Im Norden: | von der nördlichen Grenze des Flurstückes Nr. 5436. |
| Im Osten: | von der ostwärtigen Grenze der Flurstücke 6419, 6504 und 6505, verlängert nach Norden bis in die vorerwähnte nördliche Grenze des Flurstückes 5436. |
| Im Süden: | von der südlichen Grenze der Flurstücke 6419, 741 und 744 sowie 747. |
| Im Westen: | von der ostwärtigen Straßengrenze der Straße 'Am Kreuz'. |

Innerhalb der zuvor beschriebenen Grenzen befinden sich folgende Grundstücke: Gemarkung Vochem, Flur 4, 744, 741, 747, 745, 128/10 und Flur 2, 6419, 6504, 6505 sowie die Teilflächen aus den Flurstücken 3500, 5436 und 5437.

Im Norden des Plangebietes besteht auf dem Flurstück 5436 bereits eine zweigeschossige Doppelhaushälfte. Die Grenze des Plangebietes wurde so gefaßt, dass dieses und das unmittelbar angrenzende Grundstück ebenfalls innerhalb des Plangebietes liegt und somit einer städtebaulichen Ordnung zugeführt werden kann.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus dem Bebauungsplan Nr. 11.07 im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

1.3 Derzeitiges Planungsrecht

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Brühl stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11.07 'Am Kreuz, südöstliche Abrundung' **W – Wohnbauflächen** dar.

Damit entspricht der Bebauungsplan der gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) notwendigen Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11.07 besteht derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

1.4 Vorhandene Situation, Vegetation

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Stadtteiles Vochem, südöstlich der Straße Am Kreuz. Entlang der Straße 'Am Kreuz' bestehen nördlich des Plangebietes sowie westlich der Straße zweigeschossige Wohngebäude in offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser.

Innerhalb des Plangebietes ist lediglich das Flurstück 5436 mit einer zweigeschossigen Doppelhaushälfte bebaut. Die übrigen Flächen sind als Grünland (Glatthaferwiese) einzustufen. Auf der Böschung entlang der Straße Am Kreuz hat sich eine Brennesselflur entwickelt. Das Plangebiet ist ansonsten spärlich bewachsen. Lediglich im Norden des Plangebietes bestehen einzelne Bäume und Gebüsche. Östlich an das Plangebiet angrenzend ist vor wenigen Jahren eine Aufforstung mit standortheimischen Gehölzarten erfolgt.

Das Gelände fällt von der Straße Am Kreuz in südöstlicher Richtung um 2,0 – 3,0 m ab, sodass zur Talseite - wie z.B. bei Haus 21 ausgeführt - das Untergeschoß zur Gartenseite hin für Wohnzwecke mitgenutzt werden kann.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 7 Doppelhaushälften geschaffen werden. Die Flächen nordwestlich des Plangebietes sind bereits mit Familienwohnhäusern bebaut. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11.07 wird eine Abrundung des südlichen Ortsrandes von Vochem angestrebt.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

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

3.2 Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die bestehende Struktur sind innerhalb des Plangebietes zweigeschossige Gebäude mit geneigten Dächern vorgesehen. Mit der Ausweisung der zweigeschossigen Bebauung mit geneigten Dächern soll den künftigen Bauherren die Möglichkeit eingeräumt werden, einen gewissen Anteil des nach wie vor bestehenden Bedarfs an Wohnraum auch im Dachgeschoss abdecken zu können.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Gebäudehöhe (H) bestimmt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhen wurden so gewählt, daß neben einem Vollgeschoß im Erd- und Obergeschoß zusätzliche Wohnfläche im Dachgeschoß erstellt werden kann.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 liegt unterhalb des zulässigen Höchstwertes des § 17 BauNVO und ist begründet in dem Ziel der Planung, bauliche Anlagen bis maximal 30% der Grundfläche zuzulassen. Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Brühl – Vochem. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 kommt damit die Planung der Charakteristik der aufgelockerten Bauweise im Umfeld des Plangebietes entgegen.

*****Die Bebauung nördlich der Straße 'Am Kreuz' ist in zweigeschossiger Bauweise mit geneigten Dächern vorhanden. Wie bereits dargelegt, ist es Ziel der Planung, diese Zweigeschossigkeit auch innerhalb des Plangebietes fortzuführen.***

Da aufgrund des vorhandenen Geländegefälles an dem Standort auch durchaus mehr als 2 Geschosse realisiert werden könnten, dies aber den städtebaulichen Zielen entgegenstehen würde, setzt der Bebauungsplan neben der GRZ und der maximal zulässigen Höhe auch die Geschößzahl fest.

3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Die eingeleitete Bebauungsform mit dem Doppelhaus sowie die im Umfeld des Plangebietes ebenfalls lockere Bebauung soll auch innerhalb des Plangebietes fortgesetzt werden. Der Bebauungsplan setzt zur Absicherung dieser Zielsetzung die offene Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern fest.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind insgesamt durch Baugrenzen abgegrenzt und so umfahren, daß hinsichtlich der Lage des Gebäudes eine gewisse Planungsfreiheit verbleibt.

3.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB fest, daß in Wohngebäuden nur eine bestimmte Höchstzahl von Wohnungen zulässig ist. Die Beschränkung der zulässigen Wohnungen ist begründet in der vorhandenen lockeren Bebauung im Umfeld des Plangebietes sowie in den Zielen der Planung, diese lockere Bebauung in der offenen Bauweise innerhalb des Plangebietes fortzuführen. Ohne die Beschränkung der zulässigen Wohnungen bestünde zudem die Gefahr, daß aufgrund der erforderlichen Stellplatznachweise zusätzliche Versiegelungen in unverträglichen Größenordnungen vorgenommen werden müßten. Insgesamt wäre damit das Ziel der Planung gefährdet, die Voraussetzung für einen attraktiven Wohnstandort mit den dazu gehörenden Freiflächen zu schaffen.

***Im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplanes hatte das Bauaufsichtsamt angeregt, die Höchstzahl der zulässigen Wohnungen nicht nur auf das 'Doppelhaus' zu beziehen, sondern dies als grundsätzliche Beschränkung zu betrachten, da nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb des Plangebietes auch Einzelgebäude zulässig sind.*

Da bei einem Einzelgebäude die Gefahr der Errichtung von mehr als 2 Wohnungen / je Gebäude bei den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen größer sein kann als bei Doppelhaushälften, wurde der Anregung gefolgt und in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes die bisherige Festsetzung 'Doppelhaus' durch 'Wohngebäude' ersetzt.

3.5 Erschließung, Ruhender Verkehr

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes liegen südöstlich der Straße Am Kreuz und sollen unmittelbar von der vorgelagerten Verkehrsfläche erschlossen werden.

Innerhalb des Plangebietes sind 7 Doppelhaushälften geplant. In den jeweiligen seitlichen Grenzabständen sind die Flächen für den ruhenden Verkehr (Garage mit vorgelagertem Stellplatz) vorgesehen.

*****Zur Verdeutlichung der Zielsetzung der Planung, dass vor den in der Planzeichnung festgesetzten Garagenflächen jeweils Stellplatzflächen angelegt werden dürfen, wurde in der Planzeichnung die Umgrenzung für Stellplatzflächen ergänzt. Auf dem bereits bebauten Grundstück im Nordosten des Grundstückes wurde zudem zwischen der vorhandenen Bebauung und der Grundstücksgrenze die Umgrenzung von Flächen für Garagen ergänzt.***

Nach den textlichen Festsetzungen sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zugelassen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ganz ausgeschlossen. Der Ausschluß von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Beschränkung der Flächen für den ruhenden Verkehr soll zu der angestrebten städtebaulichen Ordnung beitragen und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der rückwärtigen Gartenbereiche beitragen.

3.6 Ökologie und Begrünung

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 § 8 Abs. 2 Satz 1 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 Fachbeitrag erarbeitet. Dieser Fachbeitrag untersucht und bewertet den vorhandenen Naturraum und zeigt die durch die beabsichtigten Maßnahmen hervorgerufenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf. Der Fachbeitrag enthält des weiteren Empfehlungen zum Ausgleich, die textlich und in einem Maßnahmenplan definiert sind.

Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs erfolgte auf der Grundlage der ‚Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft – Arbeitshilfe für die Bauleitplanung Nordrhein – Westfalen‘ (Die Landesregierung NRW, 1996).

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 3.752 ökologischen Werteinheiten auf. Unter Annahme einer Wertsteigerung der betreffenden Ausgleichsfläche um 4 Werteinheiten beläuft sich der erforderliche Ausgleichsbedarf auf 938 m².

Der Ausgleich wird in der Stadt Brühl an der Luxemburger Straße auf bisher als Ackerfläche genutzten Grundstücken erfüllt. Es ist eine Umwandlung von Ackerfläche in standortgerechte Forstfläche vorgesehen.

*****Es handelt sich um einen Teil des Grundstückes Gemarkung Brühl, Flur 1, Flurstück 113, welches im Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt und im Landschaftsplan als Landschaftsschutzgebiet mit dem Entwicklungsziel 'Anreicherung mit gliedernden und belebenden Elementen' festgesetzt ist. Innerhalb dieser Fläche, die Bestandteil des Ersatzflächenkonzeptes der Stadt Brühl ist, wird gemäß der dortigen Bestimmungen die Aufforstung mit standortgerechten Baum- und Straucharten durchgeführt.***

~~Die genaue Lage und die konkrete Ausgestaltung der Ausgleichsfläche wird im Bebauungsplanverfahren~~ Dies wird zwischen dem Investor und der Stadt Brühl in einem städtebaulichen Vertrag geregelt und ist Grundlage bzw. Voraussetzung der Satzungsgebung.

• Landschaftspflegerische Konzeption

Auf der Grundlage der Empfehlungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurden in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Pflanzvorschriften auf privaten Flächen aufgenommen. Diese Pflanzvorschriften sollen vorrangig zur visuellen und ökologischen Aufwertung des Ortsrandes beitragen und zugleich einen ökologischen Ausgleich aufgrund des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft leisten.

In die textlichen Festsetzungen wurden Pflanzvorschriften aufgenommen, die zur Begrünung der jeweiligen Baugrundstücke beitragen. Des weiteren wurden zur besseren Integration des künftigen Siedlungsraumes entlang der westlichen Plan- gebietsgrenze zur freien Landschaft hin Gehölzflächen festgesetzt, die mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind.

*****Aufgrund der im Rahmen der Offenlegung vom Staatlichen Forstamt Bonn vorgelegten Forderung, hinter den Grundstücken einen Drahtzaun in einer Höhe von 1,8 bis 2,0 m zum Schutz des angrenzenden Waldgrundstückes, anzulegen, wurde unter 3.1.3 der textlichen Festsetzungen eine entsprechende Ergänzung aufgenommen.***

Die unter der Ziffer 6 der Textlichen Festsetzungen aufgeführten Forderungen zur Verwendung von Bodenaushub dienen zum Schutz des Oberbodens und des Grundwassers und wurden entsprechend den Empfehlungen der begleitenden Fachgutachten (Bodengutachten vom 19.10.2000 und Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom 11.10.2000) festgesetzt.

3.7 Baugrunduntersuchung

a) Überprüfung möglicher Verunreinigungen des Bodens

Im Rahmen des vom Ingenieurbüro H. Siedek für das Plangebiet durchgeführten Baugrundgutachtens wurden innerhalb des Plangebietes acht Rammkernbohrungen (RKB) durchgeführt. Aufgrund des Hinweises des Erftkreises auf mögliche Verunreinigungen und den daraus ggf. resultierenden Belastungen des Bodens, wurden Proben aus Bohrung RKB 1 sowie eine Mischprobe aus Bohrung RKB 2 ausgewählt und entsprechend der Parameterliste der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) untersucht.

Insgesamt weisen die Bodenproben nur geringe Schadstoffbelastungen auf, die keine nachteiligen Veränderungen des Grundwassers erwarten lassen. Diese Böden können i.d.R. ohne Oberflächenversiegelung an Ort und Stelle wieder eingebaut werden, wenn der Abstand zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand zur Schüttkörperbasis $\geq 1,0$ m beträgt.

b) Standfestigkeit

Beim Absinken des Grundwasserspiegels können innerhalb des Plangebietes unterschiedliche Setzungen auftreten. Eine sichere Gründung kann nach Auffassung der Gutachter nur über den Einbau von Bohrpfählen bzw. Rüttelstopfpfählen hergestellt werden.

In die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurde eine entsprechende Kennzeichnung hinsichtlich der Anforderungen an die Gründung aufgenommen.

Die Baugrunduntersuchung ist der Begründung als Anlage beigelegt.

3.8 Ver- und Entsorgung

3.8.1 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.

3.8.2 Schmutzwasser

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser wird dem Ortskanal zugeführt.

3.8.3 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 ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Im Rahmen des vom Ingenieurbüro H. Siedek für das Plangebiet durchgeführten Baugrundgutachtens wurden innerhalb des Plangebietes acht Rammkernbohrungen (RKB) durchgeführt.

Als Ergebnis der für den Standort durchgeführten Untersuchung schließen die Gutachter eine Versickerung von Dachflächenwasser innerhalb des Plangebietes aus, da bis in größeren Tiefen Lößlehm ansteht, der keine ausreichende Durchlässigkeit aufweist. Darüber hinaus besteht kein genügender Abstand zum Grundwasser.

~~**Daher wird die Ableitung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers über den in der Straße 'Am Kreuz' vorhandenen Mischwasserkanal erfolgen.~~

***** Im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 11.07 'Am Kreuz' hatten die Abwasserwerke Brühl sowie der Naturschutzbund Erftkreis angeregt, nochmals zu prüfen, ob nicht doch die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickern zu lassen.***

Aufgrund dieser Anregungen wurden vom Ingenieurbüro H. Siedek nochmals 2 Rammkernbohrungen (RKB 9 + RKB 10) bis in 7,0 m Tiefe durchgeführt. Die bereits im Gutachten vom 19.10.2000 beschriebene Bodenschichtung konnte durch die zusätzlichen Bohrungen bestätigt werden. Der Grundwasserspiegel wurde in dem Bohrloch RKB 9 bei 2,3 m angebohrt. In der Bohrung RKB 10 wurde Grundwasser in 0,8 m unter Gelände festgestellt (s. beiliegendes Gutachten).

Da das Gelände in südöstlicher Richtung gegenüber der Straße 'Am Kreuz' um ca. 3,0 m tiefer liegt, ist im Rahmen der Realisierung der Bebauung eine Aufschüttung dieses tieferliegenden Bereiches von ca. 1,5 m vorgesehen.

In Abstimmung mit dem Abwasserwerk Brühl wurde unter Berücksichtigung dieser Geländeauffüllung folgendes Konzept zur Beseitigung des Niederschlagswassers entwickelt:

Auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen werden Versickerungsmulden mit darunterliegenden Rigolen bis ca. 1,0 m Tiefe unter künftigem Geländeniveau angelegt. Die Rigolen würde damit 1,0 bis 1,5 m über dem Grundwasserspiegel liegen.

Um seitliches Abfließen von aufgestautem Wasser zu verhindern, werden zudem Quergräben von ca. 0,8 m Breite und 0,5 / 0,8 m Tiefe angelegt und im Zuge der Herstellung der Geländeauffüllung ebenfalls mit nichtbindigem Boden (Sand, Kies) aufgefüllt. Das in die Auffüllung versickerte Wasser kann sich dann in den Gräben aufstauen und von da aus in die tiefer liegenden Lehmschichten versickern.

Mit diesem Lösungsansatz wurde den Anregungen des Abwasserwerkes der Stadt Brühl entsprochen und einer weiteren Überlastung des öffentlichen Kanalnetzes entgegen gewirkt. Ferner wird den Belangen des § 51a LWG entsprochen und eine natürliche Ableitung des Niederschlagswassers gemäß der Anregung des Naturschutzbundes Erftkreis ermöglicht.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Da der Bebauungsplan zwar auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise einwirken kann, jedoch Festsetzungen zur äußeren Gestaltung aus dem Planungsrecht nicht abzuleiten sind, werden zur Durchsetzung der Gestaltungsziele Anforderungen 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 ausschließlich das geneigte Dach mit Neigungen von $\geq 28^\circ$ zulässig sind, wird das ortstypische Gestaltungsmerkmal aufgenommen und zum anderen den vorhandenen Dachstrukturen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes entsprochen.

- **Dachgauben und Dacheinschnitte**

Mit den einschränkenden Festsetzungen bezüglich der Einzel- und Gesamtlänge von Dachgauben und Dacheinschnitten soll erreicht werden, daß auch nach Ausbildung von Dachgauben bzw. Dacheinschnitten 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 in Brühl - Vochem, so daß hiermit ein bestehendes Gestaltungselement aufgenommen wurde.

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

5. Erschließungskosten und Erschließungsvertrag

Für die Herstellung der Erschließungsanlagen sind folgende Kosten in Ansatz zu bringen:

Gehweg östliche Straßenseite	ca.	40.500,00 DM
Einlauf	ca.	1.500,00 DM
Straßenbeleuchtung	ca.	4.000,00 DM
		<u>46.000,00 DM</u>

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

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Zeit vom 28.12.2000 bis zum 12.02.2001 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Brühl,

Der Bürgermeister
In Vertretung

Diese Begründung ist am _____ vom Rat zur Kenntnis genommen worden.

Brühl,

Rat der Stadt Brühl

Bürgermeister

Ratsmitglied