

Begründung zur Vereinfachten Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 'Königsdorfer Weg' gemäß § 9 Abs. 8 i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) vom 18.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

### 1. Plangebiet

Die Vereinfachte Änderung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 betrifft die Grundstücke in der Gemarkung Vochem, Flur 2, Flurstücke 5126, 4273, 5083, 5084, 5631, 6232 und 5633.

### 2. Planungs- und Rechtsgrundlage

Gemäß dem seit dem 13.06.1973 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18, 1. Änderung ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet, zweigeschossig, offene Bauweise festgesetzt. Der Flächennutzungsplan vom 11.07.1973 weist hier Wohnflächengebiet aus. Im Entwurf zum neuen Flächennutzungsplan wird diese Ausweisung für den Bebauungsplanbereich unverändert übernommen.

### 3. Planungserfordernis und Begründung

Der seit dem 13.06.73 bestehende Bebauungsplan Nr. 18, 1. Änderung konnte im westlichen Bereich der Grundstücke, östlich des Wendeplatzes Königsdorfer Weg, bisher nicht realisiert werden, da die hierfür notwendige private Umlegung wegen der unterschiedlichen Interessen der Eigentümer nicht zustande kam.

Durch eine Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes sollen die Bauflächen entsprechend der vorhandenen parallel verlaufenden Grundstücksgrenzen gedreht werden, so daß, wie bereits am Wendeplatz geschehen, auf jedem Grundstück innerhalb seiner Grenzen ein rechtwinkliger Baukörper errichtet werden kann. Diese Umorientierung auf die vorhandenen Grundstücksgrenzen erfordert jedoch eine Verlängerung des vorhandenen Erschließungsweges um ca. 11,0 m, damit auch die Flurstücke 4273, 5083 u. 5084 ohne Veränderung ihrer seitlichen Grenzen erschlossen werden können.

Gleichzeitig soll den Bauabsichten zur Erweiterung des Wohnhauses auf dem Flurstück 5126 durch Verlängerung der überbaubaren Fläche

bis an die nördliche Grundstücksgrenze in städtebaulich vertretbarer Weise Rechnung getragen werden.

#### 4. Planungsinhalte

Die bisherige Nutzung als allgemeines Wohngebiet bleibt unverändert. Auf den östlich des Stichweges liegenden Grundstücken wird die zwingende zweigeschossige Bebauung in 2 Geschosse als Höchstzahl zurückgenommen. Die Verkehrsfläche des vom Wendeplatz nach Norden ausgehenden Wohnweges wird um ca. 11,00 m verlängert. Die Baugrenzen der Bebauung nordöstlich des Wendeplatzes werden den vorhandenen Flurstücksgrenzen angepaßt. Für diesen Bereich wird abweichend von den gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 bei eingeschossiger Bauweise ein DREMPSEL von max. 1,20 m Höhe sowie Dachgauben an der Ostseite zugelassen.

Zum Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe infolge dieser vereinfachten Änderung sind Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

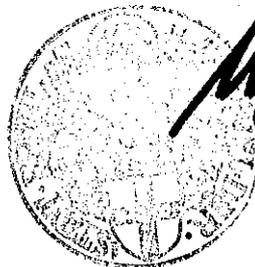
#### 5. Erschließungskosten

Durch die Maßnahme entstehen Erschließungskosten für die Stadt Brühl in Höhe von ca. DM 30.000,00, die bis zu 90% über entsprechende Erschließungsbeiträge gedeckt sind.

Diese Begründung ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 18.12.1986 (BGBl. I S. 2253) durch Beschluß des Rates der Stadt Brühl vom 16.12.1991 aufgestellt worden.

Brühl, den 16.12.1991

DER BÜRGERMEISTER



*Wilhelm Schmitz*  
(Wilhelm Schmitz)