

E r l ä u t e r u n g e n

Gemäss BBauG §9 (1) 1a, 1b, 1c, 1f, 2, 3, 4, 8, 9, 12, 13

zum Bebauungsplan Nr. 7 ~~A, B, C und D~~ (~~Fluchtlinien, Bauzonen und Beugestaltung~~) für das Planungsgebiet "An der Kierberger Bahnhofstrasse", das umgrenzt wird im Norden von der Hauptstrasse in Brühl-Vochem, im Osten vom Anschlussgleis der Industriebahn, im Süden von der Kaiserstrasse in Brühl-Kierberg und im Westen von der Kierberger Bahnhofstrasse.

Im Leitplan bzw. im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als "Wohnsiedlung Reserve" vorgesehen. Der Rat der Stadt Brühl hat die Umwandlung dieses Gebietes zum Wohngebiet am 27.2.1961 beschlossen. Der Regierungspräsident hat mit Verfügung 34.IV-20-6.03- 466/61 vom 17.7.1961 der Umwandlung zugestimmt.

Der Rat der Stadt Brühl hat die Verwaltung am 16.11.1959 beauftragt, einen Bebauungsplan für dieses Gebiet vorzubereiten, um weiteres Gelände für die Wohnbebauung zu erschliessen, da die sog. Wohnungsmesszahl für Brühl 15,23 % beträgt und somit rd. 3 % über dem Landkreisdurchschnitt liegt. Im Laufe des Jahres 1960 wurden in steter Fühlungnahme mit der Regierung eine Reihe städtebaulicher Lösungsmöglichkeiten gemeinsam mit dem **Ministerium für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten** untersucht, bis die vorliegende Form des Bebauungsplans gefunden und vom Ministerium für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten für die Verwirklichung eines Sonderprogramms gutgeheissen wurde. Der Rat stimmte der Entwurfsgrundlage des Bebauungsplans in der Sitzung am 14.11.1960 zu.

Zum Zwecke der Sicherstellung der gemeinsam mit dem Ministerium für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten erarbeiteten städtebaulichen Planung wird für die geordnete Erschliessung des 32 ha grossen Planungsgebietes ein Bebauungsplan aufgestellt, der die Gewähr bietet, die hiermit verbundenen städtebaulichen Absichten zu verwirklichen.

Die beschlossene Erschliessung des o.a. Planungsgebietes ist aus nachstehenden Gründen folgerichtig:

- 1) Innerhalb der Gemeinde Brühl ist das Planungsgebiet das einzige Gebiet, das als "Wohnsiedlung Reserve" im Leitplan ausgewiesen ist, trotzdem es von fertig erschlossenen Wohngebieten von allen vier Seiten ringsum umschlossen wird. Daher ist die Aufschliessung dieses Gebietes sowohl aus städtebaulichen als auch aus wirtschaftlichen Gründen selbstverständlich.
- 2) Durch die der Südostecke des Planungsgebietes unmittelbar benachbarte Lage des Bundesbahnhofes Brühl-Kierberg der Bundesbahnstrecke Köln - Trier und durch die der Nordostecke des Planungsgebietes unmittelbar benachbarte Lage des KBE-Bahnhofes Brühl-Vochem der von der Köln-Bonner Eisenbahnen A.G. betriebenen Vorgebirgsbahn Köln - Bonn ist das Planungsgebiet als ausserordentlich verkehrsgünstig anzusprechen.
- 3) Das unmittelbar südwestlich des Planungsgebietes gelegene Landschaftsschutzgebiet Nr. 110 und das mittelbar westlich dem Planungsgebiet vorgelagerte Landschaftsschutzgebiet Nr. 111 gewährleisten im Verein

mit der weiträumigen Bebauung eine mit der Natur verbundene erstrebenswerte Wohnlage, ohne - auch nach Auffassung der Landesregierung - das Planungsgebiet selbst durch öffentliche Grünflächen unterteilen zu müssen.

- 4) Die Möglichkeit, durch beträchtliche Sondermittel das Planungsgebiet in einem Zuge zu erschliessen bei gleichzeitiger Willensäusserung des grössten Teils der Grundstückseigentümer, ihre Grundstücke der Bebauung zuzuführen, bietet einen bedeutenden Anreiz zur Aufschliessung des Gebietes.

Die vorstehenden Darlegungen führen zu der Begründung, dass die geordnete Erschliessung des Planungsgebietes nach bestimmten Grundrissregeln, die im Bebauungsplan dargestellt sind, zu erfolgen hat und die im Bebauungsplan nicht darzustellenden Anforderungen an den Aufriss in den Erläuterungen niedergelegt werden.

Zur Erzielung eines belebten Gesamteindruckes werden im Planungsgebiet vier verschiedene Bauzonen angeordnet. Um trotz der Verschiedenartigkeit der Zonen ein harmonisches Gesamtbild zu erzielen, werden alle Wohngebäude der Zonen B I o, B II o, B III o und B IV o einheitlich mit 30° geneigter brauner Tonziegelbedachung ohne Gaupen und Aufbauten und die Zone D I g als begehbare Terrassen- oder unbegehbare Kiespressdach ausgeführt. Sämtliche Wohngebäude werden als Putzbauten ausgebildet. Sichtziegelmauerwerk, Sichtbeton oder Verblendungen aus anderen Materialien können an besonders hervorzuhebenden Bauteilen oder Sockeln angeordnet werden. Garagenbauten auf ausgewiesenen Einstellflächen werden als horizontal mit Sichtbetonplatten abgedeckte unbegehbare Putzbauten mit einer lichten Höhe von höchstens 2,25 m errichtet. Gelangen Eigenheime der Zone B II o als Doppelhäuser zur Ausführung, so sind sie profilgleich zu gestalten. Gleiche Haustiefen sind ebenfalls für die gestaffelten Gruppeneigenheime zu wählen. Sowohl an Miethäusern als auch an Eigenheimen sind Kellergaragen untersagt.

Um gut gestaltete Aussenräume zu erreichen, werden im Bereich der Mietwohnungen innerhalb der Zonen B II o, B III o und B IV o weder Vorgarteneinfriedigungen noch sonstige Einfriedigungen, Abgrenzungen oder Zäune errichtet. Sämtliche Aussenräume werden als einheitliche private Grünflächen gestaltet, die zum Verkehrsraum hin nur durch einen Einfasstein abgegrenzt werden. Im Bereich der Eigenheime innerhalb der Zonen B II o und B I o werden sämtliche Vorgärten ohne Einfriedigungen als einheitlich durchlaufende Fläche angelegt und nur mit einem Einfasstein zur Verkehrsfläche hin abgegrenzt. Den Verkehrsflächen zugekehrte Hausgärten im Bereich der Eigenheime werden ausschliesslich mit einer höchstens 1 m hohen lebenden Hecke eingefriedigt. Zwischenabtrennungen der einzelnen Hausgärten können mit höchstens 1 m hohem weitmaschigem Draht ausgeführt werden.

Soweit im Bebauungsplan eindeutige Festlegungen nicht getroffen werden, sind die Vorschriften der jeweils geltenden Bauordnung massgebend.

Die schulischen und kirchlichen Verhältnisse sind in Betracht gezogen worden. Im neu erschlossenen voll ausgebauten Siedlungsgebiet unmittelbar nördlich des Planungsgebietes ist eine neue 8-klassige kath. Volksschule vorhanden, deren endgültiger Ausbauzustand noch nicht erreicht ist. In unmittelbarer Nähe südlich des Planungsgebietes ist eine weitere neue 8-klassige kath. Volksschule in Vorbereitung. Im Südwestteil des Planung

gebietes ist eine neue 8-klassige evgl. Volksschule begonnen worden. Sämtliche Volksschulen sind auf den nur dem Fussgängerverkehr vorbehaltenen Wegen zu erreichen. In den Stadtteilen Brühl-Vochem und Brühl-Kierberg, zu denen das Planungsgebiet anteilmässig gehört, sind aufnahmefähige kath. Kirchen vorhanden. Eine neue evangelische Kirche ist im Nordteil des Planungsgebietes vorgesehen.

Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind an der Platzanlage in der Zone D I g vorgesehen.

Durch die Ausweisung privater Grünflächen werden die Erholungs- und Spielanlagen nach den Richtlinien der Deutschen Olympischen Gesellschaft sichergestellt.

Den aus dem Kraftverkehr erwachsenden Forderungen ist durch die Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen und privaten Einstellplätzen in dem Umfange Rechnung getragen worden, dass zu jedem Gruppeneigenheim ein und zu jedem freistehenden Eigenheim zwei Einstellplätze gehören. Im Bereich der Mietwohnungen sind Einstellplätze in dem Maße von 7,3 E/KFZ vorgesehen. Im Bereich der Mietwohnungen und der freistehenden Eigenheime können auf den als private Einstellfläche nach RGO ausgewiesenen Flächen innerhalb der Baulinien Garagenbauten errichtet werden. Die zu den Gruppeneigenheimen gehörigen Sammelgaragen sind jedoch gleichzeitig mit den Gruppeneigenheimen auf den ausgewiesenen Einstellflächen innerhalb der Baulinien zu errichten. Kraftfahrzeugeinstellräume ausserhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen, auch im Kellergeschoss, sind unstatthaft.

Für das für die Bebauung mit einer evgl. Kirche vorgesehene Grundstück im nördlichen Teil des Planungsgebietes gelten nicht die im Bebauungsplan eingetragenen Bauzonenbezeichnungen. Die dargestellte Fläche mit den Baulinien bezeichnet nicht die Bebauung, sondern gibt nur an, innerhalb welcher Fluchtlinien die Kirchenanlage errichtet werden kann. Flucht- und Baulinien dürfen nicht überschritten werden.

Der vorstehende Absatz gilt sinngemäss für das Grundstück der evgl. Volksschule im südlichen Teil des Planungsgebietes.

Im Gebiet der Bauzonen gilt, dass die vorderen, von der Strasse aus gesehenen Baulinien eingehalten werden müssen. Die rückwärtigen Baulinien dürfen nicht überschritten werden.

Die erläuterte planerische Massnahme liegt nach o.a. Darlegungen im öffentlichen Interesse.

Die Eigentumsverhältnisse innerhalb des Plangebietes sind auf beiliegendem Eigentumsverzeichnis niedergelegt.

Die für den Gemeinbedarf ausgewiesenen Flächen werden nach Massgabe der gesetzlichen Grundlagen in das Eigentum der Stadtgemeinde Brühl überführt.

Die vorgesehenen und im Plan rot eingetragenen neuen Grenzen sind nur Vorschläge und haben demzufolge keine rechtliche Wirkung.

Die vorhandenen Grenzlinien des Planungsgebietes entstammen der agrarwirtschaftlichen Nutzung im Erbfolgesystem. Sie sind für die geordnete bauliche Erschliessung unbrauchbar. In Anbetracht des mit der Hergabe

der Sondermittel verknüpften kurzen Termins der Erschliessung und Bebauung innerhalb des Zeitraums von nur 3 Jahren kommt der Neuordnung des Bodens besondere Bedeutung zu. Es wird daher eine Umlegung im Sinne des Bundesbaugesetzes im Bereich des Planungsgebietes durch den Umlegungsausschuss durchgeführt.

Folgende Erschliessungs- und Versorgungsanlagen sind für die Aufschliessung des Planungsgebietes erforderlich:

1.) Erdarbeiten

Im Gelände liegt eine Anschüttung von rund 30.000 cbm Boden. Dieser Boden wird im Gelände einplaniert oder zur Kippe gefahren.

Der Mutterboden ist im Bereich der Strassen abzuschieben und zunächst seitlich zu lagern. Die geplanten Strassen liegen im nördlichen Teil des Aufschliessungsgebietes Brühl-Vochem im Einschnitt, im südlichen Teil im Auftrag. Das Gelände kann mit dem Baugrubenaushub, der vorgeannten Anschüttung und den Massen aus den Strasseneinschnitten aufgefüllt werden. Der Mutterboden wird darunter abgeschoben und nachher wieder aufgebracht. Die Strassendämme sind mit Kies anzufüllen.

2.) A. Ausbau der Strassen

a) Stiftstrasse

Die Stiftstrasse wird zweispurig mit 5,00 m Fahrbahnbreite und an der Westseite mit einer Standspur von 2,50 m Breite, ferner an beiden Seiten der Fahrbahn mit je 2,00 m breiten Bürgersteigen versehen. Somit ergibt sich für die Stiftstrasse eine Gesamtbreite von 11,50 m.

b) Zum Sommersberg

Die Strasse "Zum Sommersberg" erhält eine 6,50 m breite Fahrbahn, an der Nordseite einen 1,50 m breiten und an der Südseite einen 2,00 m breiten Bürgersteig.

c) Projektstrassen A, C, D und F

Die Strassen erhalten 5,00 m breite Fahrbahnen, an der Süd- bzw. Westseite 1,50 m breite Bürgersteige und an der Nord- bzw. Ostseite 0,50 m breite Schrammborde.

d) Projektstrassen B und E

Die Projektstrassen B und E erhalten 5,00 m breite Fahrbahnen und je 2 x 1,50 m breite Bürgersteige.

e) Wohnstrassen

Die Wohnstrassen erhalten eine Breite von 3,00 m.

Alle weiteren Einzelheiten sind im Bebauungsplan dargestellt und aus diesem ersichtlich.

B. Befestigung der Strassen und Wege

a) Stiftstrasse und öffentliche Parkflächen

Rezeptur: 15 cm Sauberkeitsschicht
15 cm Bitukies 350 kg/qm, in 3 Lagen
80 kg/qm Deutag-Beton

b) Projektstrasse B, E und "Zum Sommersberg"

Rezeptur: 15 cm Sauberkeitsschicht
15 cm Bitukies 350 kg/qm, in 3 Lagen
80 kg/qm Deutag-Beton

c) Projektstrassen A, C, D, F und Schöffenstrasse

Rezeptur: 15 cm Sauberkeitsschicht
10 cm Bitukies, 230 kg/qm, in 2 Lagen
80 kg/qm Deutag-Beton

d) Wohnwege (3,00 m breit)

Rezeptur: 10 cm Sauberkeitsschicht
8 cm Bitukies, 190 kg/qm, in 2 Lagen
45 kg/qm Asphaltfeinbeton

e) Bürgersteige

Rezeptur: 10 cm Sauberkeitsschicht
5 cm Bitukies, 120 kg/qm
45 kg/qm Asphaltfeinbeton

3.) Entwässerung

Das Planungsgebiet wird im Mischsystem entwässert. Die Kanäle werden in Strassenmitte verlegt. Das Rückhaltebecken im Planungsgebiet wird beseitigt.

4.) Wasser-, Gas- und Stromversorgung

erfolgt durch Anschluss an die Netze der städt. Werke.

5.) Strassenbeleuchtung

und gesamte Stromversorgung erfolgt nur durch Verkabelung.

7 6.) Massnahmen ausserhalb des Planungsgebietes

Um das Wohnungsbauprogramm innerhalb des Planungsgebietes beginnen und durchführen zu können, ist es erforderlich, dass nicht nur die aufgeführten Massnahmen innerhalb des Planungsgebietes durchgeführt werden, sondern auch folgende Entwässerungsmassnahmen ausserhalb des Aufschliessungsgebietes sofort in Angriff genommen und vor der Bezugsfertigstellung der Gebäude vorhanden sein müssen.

1) Sammler Kaiserstrasse zwischen Stiftstrasse und Bergerstrasse.

2) Sammler Königstrasse zwischen Planungsgebiet und Kaiserstrasse.

Mit dem Bau der Sammler wird in Kürze begonnen.

Die Kosten der Aufschliessung, die zum grössten Teil auf Grund bestehender Satzungen wieder zurückfliessen, betragen innerhalb des Planungsgebietes für:

Strassenbau einschliesslich Strassenentwässerung	2.000.000,-- DM
Kanalisation	675.000,-- DM
Wasser-, Gas- und Stromversorgung	290.000,-- DM
Strassenbeleuchtung	80.000,-- DM
Insgesamt	<u>3.045.000,-- DM</u> =====

Diese Erläuterungen sind gemäss § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl.I S.341) durch Beschluss des Rates der Stadt Brühl vom **9. Oktober 1961** aufgestellt worden.

Brühl, den **7. März 1962**

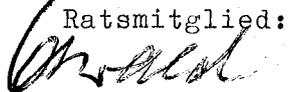
Der Bürgermeister:



Im Auftrage des Rates der Stadt Brühl

Der Stadtdirektor:



Ratsmitglied:


Diese Erläuterungen haben gemäss § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl.I S.341) in der Zeit vom **3. November 1961** bis **3. Dezember 1961** öffentlich ausgelegen.

Brühl, den **7. März 1962**

Im Auftrage des Rates der Stadt Brühl

Der Stadtdirektor:



Diese Erläuterungen sind gemäss § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl.I S.341) vom Rat der Stadt Brühl am 26. Februar 1962 als Satzung beschlossen worden.

Brühl, den 7. März 1962

Im Auftrage des Rates der Stadt Brühl

Der Bürgermeister:



Der Stadtdirektor:

Ratsmitglied:

Diese Erläuterungen sind gemäss § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl.I S.341) mit Verfügung vom 18. 4. 62 genehmigt worden. - 34.3-30-6.03-404/62 -

Köln, den 18. Apr. 1962



Der Regierungspräsident

Im Auftrage:

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten, sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäss § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl.I S.341) ist am 6. 7. 1962 erfolgt.

Im Auftrage des Rates der Stadt Brühl

Der Bürgermeister:



Der Stadtdirektor:

Ratsmitglied: