

1 Planungsanlass

Auf Initiative einer Vielzahl von Anwohnern im Plangebiet befasste sich der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung in seiner Sitzung am 26.08.2008 mit dem Anliegen innerhalb des Plangebietes im Dachgeschoss Erweiterungsmöglichkeiten für die Wohnraumnutzung einzuräumen und hat in der gleichen Sitzung den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplan-Änderungsverfahren gefasst.

Da aufgrund der rechtlichen Voraussetzungen in Form des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 7 'Demonstrativ-Programm' Ausnahmen oder Befreiungen nicht zur Anwendung kommen konnten, bleibt nur die Möglichkeit, Erweiterungen im Rahmen einer Bebauungsplan-Änderung zuzulassen.

Nach den Erfahrungen welche in einem ähnlich gelagerten Verfahren zur Änderung eines Bebauungsplanes gewonnen wurden und den vorliegenden Vorschlägen seitens der Antragsteller, soll auch hier eine Lösung gefunden werden, welche die Eigenart des Plangebietes und die Vorstellungen der Antragsteller weitestgehend berücksichtigt.

2 Plangebiet

Die nördliche Hälfte des Plangebietes zählt zum Stadtgebiet 'Brühl-Vochem' und ist über die Straßen Zum Sommersberg und Schultheißstraße, der südliche Teilbereich gehört zum Stadtteil Brühl-Kierberg und ist über die Kaiserstraße erschlossen.

Das Planungsrecht wurde 1962 rechtskräftig, in verschiedenen Bauabschnitten entstanden im Sinne einer sozialen Durchmischung teilweise zweigeschossige Einfamilienhäuser (Doppelhäuser) neben zweigeschossigen Reihenhäusern und mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern.

Im Laufe der letzten drei Jahrzehnte häuften sich Anfragen nach Erweiterung des Wohnraums in den ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäusern. Einerseits ist dies verursacht durch gestiegene Ansprüche der Anwohner wie auch von Neuhinzugezogenen, die vielfach mit Kindern, den Wohnraum ihren Wünschen und persönlichen Anforderungen entsprechend ausbauen möchten.

In Folge dessen wurde bereits 1977/78 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 durchgeführt, welche die Möglichkeit der erdgeschossigen, rückwärtigen Erweiterung der Einfamilienhäuser um 3 Meter zuließ.

Das Plangebiet selbst ist geprägt von aneinander gebauten zweigeschossigen Reihenhäusern auf der Nordseite der Stettiner-, Breslauer- und Danziger Straße, ferner an der Westseite der Danziger- und der Königsberger Straße, sowie auf der West- und Ostseite der Schultheißstraße.

Bei den Wohngebäuden auf der Südseite der Stettiner-, Breslauer-, Danziger- und Königsberger Straße handelt es sich um Doppelhäuser. Alle Gebäude haben ein Satteldach mit 30° Dachneigung.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Kierberg, Flur 3, mit den Grundstücken Stettiner Straße 1 – 31 und Flur 1, mit den Grundstücken Stettiner Straße 2 – 56, ferner die Breslauer Straße 1 – 25 und 2 – 96, sowie die Danziger Straße 1 - 45 und in der Gemarkung Vochem, Flur 1, mit den Grundstücken Danziger Straße 2– 70 Königsberger Straße 1 -45 und Schultheißstraße 1 – 75 und 2 – 60.

3 Begründung der Festsetzungen

Grundsätzlich befassen sich die Festsetzungen mit der Wohnraumerweiterung im Dachgeschoss. Ziel ist einerseits den Bau von Gauben zu ermöglichen, andererseits den homogenen baulichen Charakter im Plangebiet zu erhalten, der sich insbesondere von den Erschließungsstraßen her gesehen als zweigeschossige Wohngebäude (Reihenhäuser und Doppelhäuser) mit Satteldächern präsentiert.

Gewährleistet wird dies durch die Zulässigkeit eines Drempels in einer Höhe von max. 1m, so dass die Erhöhung einzelner Baukörper in einer Bebauungszeile städtebaulich noch verträglich erscheint. In Verbindung mit der Festsetzung, dass der Dachfirst nur in der Mitte der Gebäude zulässig ist, wird vermieden, dass wie bei einem asymmetrisch angeordneten First eine deutlich höhere Gebäudeoberkante entsteht. Darüber hinaus entspricht eine symmetrische Dachausbildung auch dem Charakter des Plangebiets.

Neben einer Anhebung des Daches sind des Weiteren Gauben erstmalig zulässig, hierüber wird eine weitere Vergrößerung des Wohnraums erreicht.

Um die Verträglichkeit mit dem Ortsbild herzustellen und eine optimale Belichtung des Dachraumes zu gewährleisten, sind diese Aufbauten bei allen Reihen- und Doppelhäusern nur zu den Gärten hin zulässig.

Eine Ausnahme bilden die Reihenhausezeilen auf der Nordseite der Danziger Straße. Hier sollen wegen der vorhandenen wechselseitigen Anordnung von Drempeln und Balkonen, die Dachgauben auch wechselseitig zugelassen werden und zwar jeweils auf der Gegenseite von Balkon- und Drempel.

Zur Begrenzung dieser Aufbauten wird festgesetzt, dass bei den Reihenhäusern die Breite der Dachgaube max. 50 % der Gebäudebreite betragen darf. Die Folge hieraus ist, dass auf den verbleibenden 50 Prozent die Ansätze der eigentlichen Dachfläche erkennbar bleiben. Bei den Doppelhaushälften gilt gleiches, wenn die Gauben mittig errichtet werden, hier besteht aber auch die Möglichkeit, die Gauben von der gemeinsamen Grenze aus links und rechts anzusetzen, dann darf die Gaube max. 2/3 der Gebäudebreite betragen. Weitere Einschränkungen können sich durch die Anwendung der Bauordnung ergeben.

Die Textliche Festsetzung zur Vollgeschossigkeit bringt den planerischen Willen zum Ausdruck, dass unter Einhaltung der vorgenannten Örtlichen Bauvorschriften zu 2.1 - 2.5 im bauordnungsrechtlichen Sinn kein drittes Vollgeschoss entstehen darf.

4 Auswirkungen

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplans 7 wird den Wünschen der Anwohner Wohnraum zu schaffen in einer zeitgemäßen Weise Rechnung getragen. Das Gesamtensemble bleibt dabei in seinem Charakter erhalten, womit das Siedlungsbild keine Beeinträchtigung erfährt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 7 'Demonstrativ-Programm' gelten weiterhin. Lediglich zu den Planinhalten "Drempel, Dachgauben, Dachaufbauten, Dachfirst, Zahl der Vollgeschosse" ergeben sich neue Regelungen.

**10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7
„Stettiner -, Breslauer -, Danziger -, Königsberger -
und Schultheißstraße
- Begründung -**

13.03.2009

Blatt 3

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt, da Umweltbelange nicht berührt werden.

Finanzielle Auswirkungen ergeben sich durch den Bebauungsplan nicht.

Diese Begründung hat mit den textlichen Festsetzungen zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 1818) in der Zeit vom **19.02.2009** bis einschließlich **12.03.2009** öffentlich ausgelegen.

Brühl, 19.03.2009



Der Bürgermeister

Michael Kreuzberg

Diese Begründung zur 10. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 „Stettiner-, Breslauer-
Danziger-, Königsberger- und Schultheißstraße“ ist am **27.04.2009** vom Rat der
Stadt Brühl zur Kenntnis genommen worden.

Brühl, 07.05.2009



Der Bürgermeister

Michael Kreuzberg

1. Textliche Festsetzungen § 16 (2) Baunutzungsverordnung

1.1 Maß der baulichen Nutzung / Zahl der Vollgeschosse

Eine Überschreitung der bislang festgesetzten Geschosszahl von zwei Vollgeschossen auf ein drittes Vollgeschoss ist nicht zulässig.

2. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 (4) BauGB i .V. m. § 86 BauO NRW

2.1 Drepel

Drepel sind im Dachgeschoss in einer Höhe von max. 1,0m zulässig, gemessen von Oberkante fertiger Fußboden bis zum Schnittpunkt zwischen Außenseite der Außenwand und Außenseite der Dachfläche (siehe Schnitt).

2.2 Gauben

Gauben sind nur zu den rückwärtigen Hausgärten zulässig.

Eine Ausnahme bilden die Reihenhauszeilen auf der Nordseite der Danziger Straße. Hier sollen wegen der vorhandenen wechselseitigen Anordnung von Drepeln und Balkonen, die Dachgauben auch wechselseitig zugelassen werden und zwar jeweils auf der Gegenseite von Balkon- und Drepel.

Bei den Reihenhäusern darf die Breite der Gauben maximal die Hälfte der gesamten Gebäudebreite betragen.

Bei den Doppelhäusern gilt gleiches, wenn die Gauben ‚mittig‘ angeordnet werden (Skizze A), alternativ können bei den Doppelhäusern die Gauben auf der gemeinsamen Grenze mit dem Nachbarn (andere Doppelhaushälfte/Skizze B) errichtet werden. In diesen Fällen darf die Breite der Gauben max. zwei Drittel der Gebäudebreite betragen. In diesen Fällen ist ein gegenseitiges Einvernehmen der Nachbarn und das Höherziehen der Gebäudeabschlusswand zwischen den Gauben in F 90 AB erforderlich.

Für alle Fälle gilt, der Abstand zwischen Oberkante First und oberstem Abschluss der Gaube muss mindestens 0,5m betragen.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur bei den Doppelhäusern im Falle der Lösung B zulässig, hier darf das aufgehende Mauerwerk im Bereich der Aufbauten hochgezogen werden, ein Rücksprung um mind. 0,3 m ist nicht erforderlich.

2.4 Dachfirst

Der Dachfirst ist nur in der Mitte des Gebäudes in der heutigen Firstrichtung zulässig.

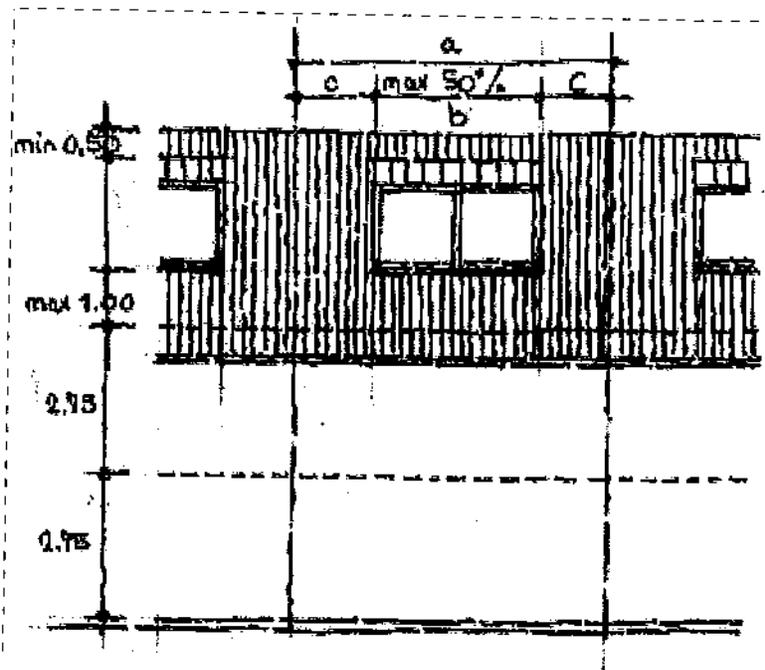
2.5 Dachneigung

Die bisherige Dachneigung von 30° ist einzuhalten

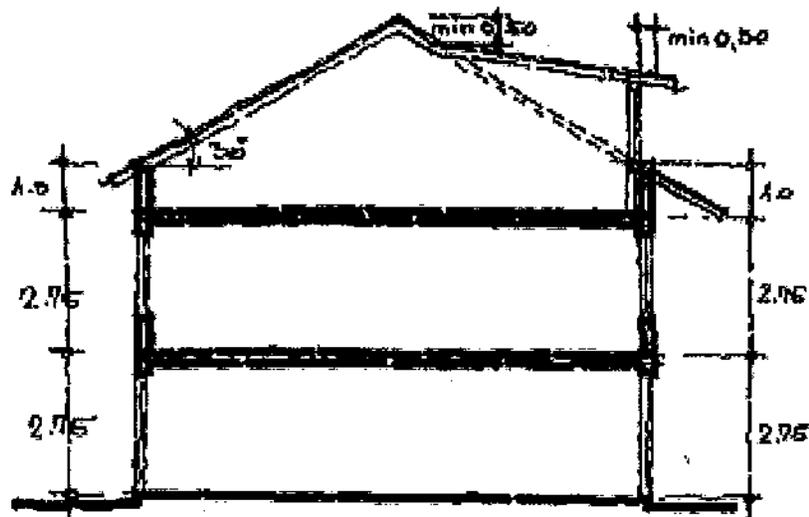
3. Hinweise:

3.1 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 (rechtswirksam seit 06.07.1962) und der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, rückwärtige Erweiterung des Erdgeschosses um 3 Meter (rechtswirksam seit 14.03.1978) gelten weiter fort, soweit sie nicht von den hier getroffenen Regelungen in den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften überholt sind.

3.2 Für die Nutzung des Dachgeschosses als Aufenthaltsraum ist der Nachweis eines 2. Rettungsweges aus diesem Geschoss erforderlich, der die Vorgaben des § 40 Abs. 4 der BauO NRW erfüllt.



Ansicht Gaube Reihnhaus
ca. 10,00 x 6,00 m
zweigeschossig, SD 30 ° DN



Schnitt Gaube Reihnhaus
ca. 10,00 x 6,00 m
zweigeschossig, SD 30 ° DN

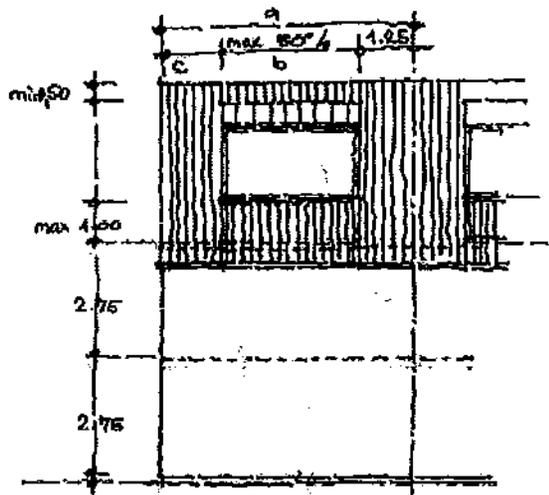
Verkleinerung - ohne Maßstab -

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7
 ,Stettiner -, Breslauer -, Danziger -, Königsberger -
 und Schultheißstraße

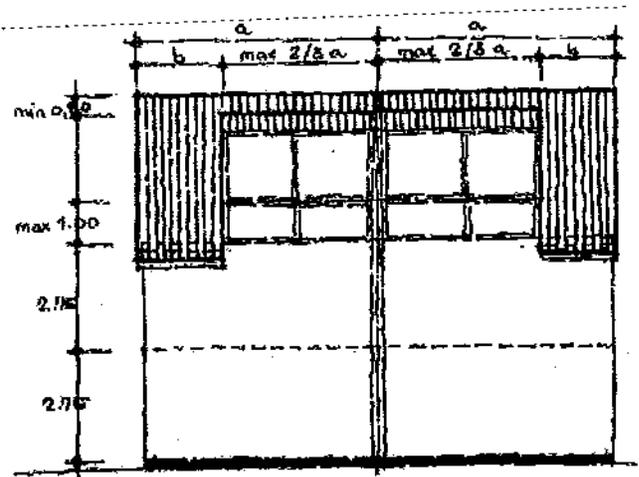
13.03.2009

-Textliche Festsetzungen - Skizzen Doppelhäuser -

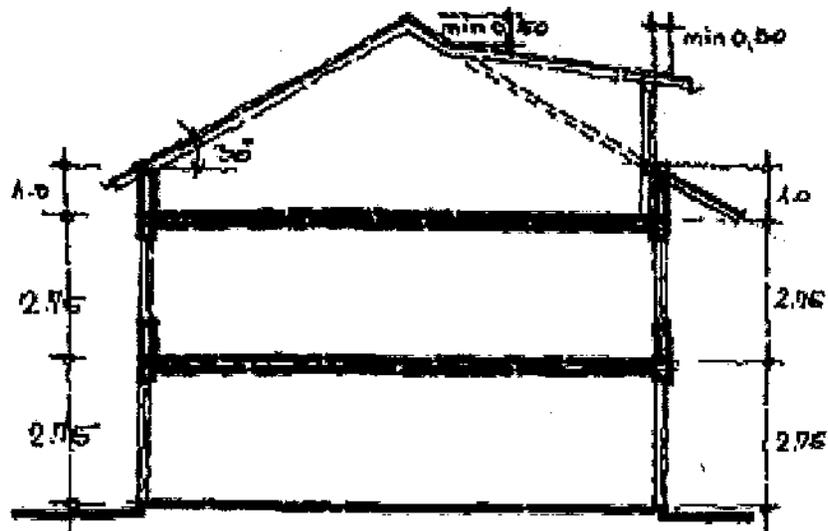
Blatt 3



Ansicht Gaube Doppelhaus
 ca. 10,00 x 6,00 m
 zweigeschossig, SD 30 ° DN



Ansicht Dachaufbau Doppelhaus
 ca. 10,00 x 6,00 m
 zweigeschossig, SD 30 ° DN



Schnitt Gaube Doppelhaus
 ca. 10,00 x 6,00 m
 zweigeschossig, SD 30 ° DN

Verkleinerungen - ohne Maßstab -

**10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7
„Stettiner -, Breslauer -, Danziger -, Königsberger -
und Schultheißstraße**

13.03.2009

-Textliche Festsetzungen -

Blatt 4

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Brühl hat am **26.08.2008** gemäß § 2 Abs. 1 i. V. mit § 13a Baugesetzbuch die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 beschlossen.

Dieser Beschluss wurde am **04.09.2008** ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, 11.09.2008



Der Bürgermeister

Michael Kreuzberg

Diese textlichen Festsetzungen zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 1818) haben in der Zeit vom **19.02.2009** bis einschließlich **12.03.2009** öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **12.02.2009** ortsüblich bekannt gemacht.

Brühl, 19.03.2009



Der Bürgermeister

Michael Kreuzberg

Diese textlichen Festsetzungen zur 10. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 „Stettiner-, Breslauer-, Danziger-, Königsberger- und Schultheißstraße“ sind am **27.04.2009** gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Brühl als Satzung beschlossen worden.

Brühl, 07.05.2009



Der Bürgermeister

Michael Kreuzberg

Die Bekanntmachung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme wurden gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist am **14.05.2009** erfolgt.

Brühl, 18.05.2009



Der Bürgermeister

Michael Kreuzberg