

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 A 'Dachgauben Senftenberger und Bitterfelder Straße' gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

#### **1.0 Gebietsbeschreibung**

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 A betrifft die Grundstücke

**Senftenberger Straße 2 - 16 (Südseite der Straße)  
Senftenberger Straße 13 + 15 (Ostseite des Wendeplatzes)  
Bitterfelder Straße 12 - 32 (Ostseite der Straße)  
Merseburger Straße 2 - 10 (Ostseite der Straße).**

#### **2.0 Planungs- und Rechtsgrundlagen**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Brühl (FNP 94), wirksam seit dem 01.02.1996, weist das Gebiet als Wohnbaufläche aus.

Der Bebauungsplan Nr. 7 A ist am 27.12.1979 durch Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten Köln gemäß § 11 BauGB und der Genehmigung des Oberkreisdirektors des Erftkreises zur Satzung nach § 103 Abs. 1 BauO NW zum Bebauungsplan Nr. 7 A rechtskräftig geworden.

#### **3.0 Planungsaufstellung und Planungsziele**

Für die in dem Neubaugebiet zwischen der Randbebauung der Römerstraße, der Kaiserstraße und der Leipziger Straße festgesetzte zweigeschossige Bebauung wurde im Bebauungsplan Nr. 7 A ein einheitlich 35° geneigtes Satteldach ohne Dachgauben festgelegt. Auf den Häusern an der Römerstraße und der Kaiserstraße entlang wurden dagegen Dachgauben zugelassen, da sich die Dachlandschaft dieser Randbebauung sehr vielfältig darstellt und Dachgauben bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits zahlreich vorhanden waren.

Anlässlich einer Bauvoranfrage zur Errichtung von Dachgauben beabsichtigt die Stadt Brühl, eine vereinfachte Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 A mit dem Ziel durchzuführen, auf den Dachflächen der Häuser in der Senftenberger und der Bitterfelder Straße, die der Randbebauung der Kaiserstraße und der Römerstraße unmittelbar gegenüberliegen, Dachgauben in gestalterisch verträglicher Form zuzulassen.

#### **4.0 Planungsinhalt**

Auf den der Erschließungsstraße abgewandten Dachseiten der unter 1.0 genannten Häuser sollen zukünftig Dachgauben zulässig sein. Dies sind die Dachflächen, die der Randbebauung der Römerstraße und der Kaiserstraße, wo bereits bisher Dachgauben zulässig waren, gegenüberliegen. Während auf den dort bis 45° zulässigen Dächern alle Formen von Dachgauben zulässig sind, sollen auf den 35° geneigten Dächern im

Neubaugebiet nur Schleppgauben zugelassen werden, um ein Minimum an einheitlicher Gestaltung der Dächer zu gewährleisten. Die Beschränkung der Länge und der Höhe der Dachgauben sollen eine architektonische Überbetonung der Gauben auf den 35° geneigten Dachflächen verhindern. Insbesondere der seitliche Abstand von mindestens 1,0 m von der Gebäudeabschlußwand soll dazu beitragen, daß die Dachgauben von den Erschließungsstraßen aus nicht sichtbar sind und das beabsichtigte Erscheinungsbild der Neubebauung nicht gestört wird.

Nicht berücksichtigt bei der Zulassung der Dachgauben auf der rückwärtigen Dachseite sind die Häuser Senftenberger Straße 1 - 11 (Nordseite der Straße) und die drei Häuser Leipziger Straße 3 - 7, da Dachgauben dort eine Beeinträchtigung der an ihrer Rückseite gelegenen eingeschossigen Innenhofhäusern durch erhöhten Einblick von oben bewirken könnten.

Auch auf der Hauszeile Thüringer Platz 4 und 4a sollen keine Dachgauben zulässig sein, da diese städtebaulich dem Neubaugebiet um den Thüringer Platz, dessen Bebauung ohne Dachgauben ausgeführt wurde, zuzuordnen ist.

#### 5.0 Auswirkungen der Planung

Durch den Bau von Dachgauben auf der Rückseite sind bei maximal 10 Häusern in der Senftenberger Straße und 12 Häusern im Straßenzug Bitterfelder Straße/Merseburger Straße von 9,00 m Regelbreite ein Wohnflächengewinn von ca. 6 m<sup>2</sup> im Dachgeschoß möglich, drei Häuser mit einer Breite von 7,00 m können um 4 m<sup>2</sup> dazugewinnen.

Es kann davon ausgegangen werden, daß diese Erweiterungsmöglichkeiten im Dachgeschoß nur in einzelnen Fällen eine zusätzliche Wohneinheit zur Folge hat, so daß die Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr, wie auch auf das Verkehrsaufkommen im allgemeinen, keine nennenswerten Auswirkungen haben wird.

Weitergehende städtebauliche Auswirkungen der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 A sind nicht erkennbar.

Diese Begründung ist am 27.04.1998 vom Rat zur Kenntnis genommen worden.

Brühl, 15.05.1998

Rat der Stadt Brühl  
Bürgermeister Ratsmitglied

  