

Text Bebauungsplan der Stadt Brühl "Bauzonen"

gemäß Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 § 9 (1) 1a, 1b, 1c, 1f, 2, 5, 8, 15, (2) sowie des § 4 der ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29.11.1960 und des § 103 der BauONW vom 25.06.1962 in der Fassung der Änderungen 1 - 44 gemäß Anlage (Seite 8).

§ 1

Gliederung in Bauflächen und Baugebiete

- (1) Um eine geordnete Nutzung der Baugebiete der Stadt Brühl und einen planmäßigen städtebaulichen Aufbau zu sichern, werden folgende Baugebiete gemäß § 1 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.06.1962 ausgewiesen.
- | | | | |
|----|----|--|-------|
| 1. | a) | Kleinsiedlungsgebiet | (WS) |
| | b) | 1 reines Wohngebiet | (WR1) |
| | | 2 Landhausgebiet | (WR2) |
| | c) | allgemeines Wohngebiet | (WA) |
| 2. | a) | Dorfgebiet | (MD) |
| | b) | Mischgebiet | (MI) |
| | c) | Kerngebiet | (MK) |
| 3. | a) | Gewerbegebiet | (GE) |
| | b) | Industriegebiet | (GI) |
| 4. | | Flächen für den Gemeinbedarf | |
| 5. | | (BN 1) - (BN 25) Gebiete, für die ein Bebauungsplan gemäß § 9 BBauG bereits aufgestellt ist oder aufgestellt wird. | |
| 6. | | Sondergebiet | (S) |
- (2) Außerdem werden folgende Gebiete ausgewiesen:
- | | | | |
|--|----|------------------------|-----|
| | a) | Öffentliche Grünfläche | (K) |
| | b) | Private Grünfläche | (L) |
- (3) Nachrichtlich sind dargestellt:
- | | | | |
|--|--|------------------------------------|-----|
| | | Natur- und Landschaftsschutzgebiet | (N) |
|--|--|------------------------------------|-----|
- (4) Die einzelnen Gebiete sind im Plan durch rote Linien umgrenzt und erhalten eine Ordnungsziffer gemäß in § 3 (1) aufgeführter Übersicht.
- (5) Soweit für das Gemeindegebiet nicht vorstehende bauliche Nutzungen festgesetzt sind, ist es Außengebiet wenn nicht durch andere Rechtsbestimmungen eine andere Grundnutzung zugewiesen ist oder zugewiesen wird.
- (6) Werden in diesem Bebauungsplan andere Anforderungen als nach dem bisher geltenden Recht gestellt, so kann verlangt werden, dass rechtmäßig bestehende Anlagen oder Nutzungen den Vorschriften dieses Bebauungsplanes angepasst werden. Ein Rechtsanspruch gegen die Stadt auf Änderung rechtmäßig bestehender Anlagen oder Nutzungen, auch bei Wechsel des Rechtsinhabers, besteht nicht.

§ 2**Festsetzungen für die einzelnen Gebiete**

- (1) Außer den Vorschriften der §§ 2 – 9 und 12 – 14 Baunutzungsverordnung wird für die einzelnen Gebiete folgendes festgesetzt:

Zu § 1 (1)

1. a) Kleinsiedlungsgebiet (WS)

Das "Kleinsiedlungsgebiet" ist vorwiegend für die Errichtung von Kleinsiedlerstellen bestimmt, die den Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues im Lande Nordrhein-Westfalen - WFB - (Runderlass Minister für Wiederaufbau vom 19.12.1956, Min.-Blatt Nr. 137 S. 2497) entsprechen. Die Mindestgröße des Grundstücks muss 600 m² betragen.

1. b) 1 Reines Wohngebiet (WR1) und

1. c) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das "reine Wohngebiet" und das "allgemeine Wohngebiet" ist für die Errichtung von Wohnbauten bestimmt. In Erschließung, Bebauung und Durchgrünung sind sie so auszubilden, dass ein gesundes und schönes Wohnen gewährleistet ist. In den Zonen der offenen Bauweise sind Vorgärten anzulegen von mindestens 5,00 m Tiefe, soweit durch gesetzlich gültige Fluchtlinien und Baulinien bzw. durch die Abstandsflächen gemäß der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 25.06.1962 nicht andere Vorgartentiefen festgelegt sind.

1. b) 2 Reines Wohngebiet / Landhausgebiet (WR2)

Für "Landhausgebiete" gilt zusätzlich zu 1. b) 1, dass in diesen Gebieten die Grundstücksgröße mindestens 2000 m² betragen muss. Zweigeschossige Baukörper sind mit Flachdach auszubilden, Garagengeschosse sind nicht statthaft. Die nicht bebauten Flächen müssen als durchgrünter Wohngarten gestaltet werden.

2. a) Dorfgebiet (MD)

Für das "Dorfgebiet" gelten bei der offenen Bauweise die Bestimmungen zu 1 b) 1, bei der geschlossenen Bauweise die Bestimmungen zu 2 b).

2. b) Mischgebiet (MI)

Im "Mischgebiet" dürfen keine Anlagen, die nach § 16 der Reichsgewerbeordnung einer besonderen gewerbeaufsichtlichen Genehmigung bedürfen errichtet werden.

2. c) Kerngebiet (MK)

Im "Kerngebiet" sollen die Bauten entlang der Straßenfront im Erdgeschoss Läden mit Schaufenstern oder Büros und nur ausnahmsweise Wohnräume aufweisen. Lagerhäuser oder Lagerplätze werden nur im rückwärtigen Gebiet zugelassen, soweit sie den Charakter des Kerngebietes nicht beeinträchtigen und für den Geschäftsbetrieb im Vorderhaus erforderlich sind.

3. a) Gewerbegebiet (GE)

Im "Gewerbegebiet" ist die Errichtung von solchen Anlagen nicht zugelassen, die im Betrieb durch Verbreitung übler Dünste, durch starken Rauch oder ungewöhnliches Geräusch, Gefahren, Nachteile oder Belästigungen für die Nachbarschaft oder die

Allgemeinheit überhaupt herbeizuführen geeignet sind. Für Ausnahmen gemäß § 8 (3) der Baunutzungsverordnung gelten die Bestimmungen der Bauklasse WR II o.

3. b) Industriegebiet (GI)

Im "Industriegebiet" können Anlagen, die durch Verbreitung übler Dünste, starken Rauch oder ungewöhnliche Geräusche, Gefahren, Nachteile oder Belästigungen für die Nachbarschaft oder die Allgemeinheit herbeiführen, durch Auflagen und Bedingungen beschränkt oder auf bestimmte Gebiete verwiesen werden. Für Ausnahmen gemäß § 9 (3) der Baunutzungsverordnung gelten die Bestimmungen der Bauklasse WR II o. Die Höhe der Gebäude darf nur in Ausnahmefällen das Maß von 20 m überschreiten.

An Straßen errichtete Fabrikgebäude dürfen nicht höher sein, als der Abstand zwischen ihnen und der gegenüberliegenden Baufluchtlinie beträgt. Wo eine solche nicht besteht, tritt an ihre Stelle die gegenüberliegende Straßengrenze.

4. Flächen für den Gemeinbedarf

Die Flächen (Baugrundstücke) für den Gemeinbedarf, vorgesehen für Schulen, Kirchen u. ä., erhalten neben der Ordnungsziffer für die Grundnutzung die Zusatz-Ordnungsziffer (25).

(2) 1. a) Öffentliche Grünflächen (K)

Die öffentlichen Grünflächen sind für öffentliche Grünanlagen, Sportplätze, Kinderspielplätze, Friedhöfe u.ä. bestimmt. Als bauliche Anlagen sind solche zugelassen, die ausschließlich dem Zweck der öffentlichen Grünfläche dienen. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zugelassen werden. Für diese Ausnahmen gelten die Bestimmungen der Bauklasse WR I o bzw. WR II o.

1. b) Private Grünfläche (L)

Private Grünflächen sind für private Grünanlagen, private Spielplätze, Hausgärten u.ä. bestimmt.

(3) Außengebiet

Das "Außengebiet" soll in seiner natürlichen Eigenart für die Garten-, Land-, Forst- und Wasserwirtschaft und für die Erholung der Bevölkerung erhalten bleiben. Für das Außengebiet gelten die Bestimmungen des Bundesbaugesetzes vom 23.06.1960 für den Außenbereich.

§ 3

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird nach nachstehender Übersicht bestimmt, wobei die Zahl der Vollgeschosse als zwingend (s. u.) festgesetzt wird.
Hinweis: Wenn nichts anderes festgelegt ist, z. B. bei den Änderungen.

Bei den Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 1 (1) 4. Zusatzordnungsziffer (25) wird die Zahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt.

Gebiet	Ordnungs- ziffer im Plan	Bauklassen- bezeichnung	Bauweise	Zahl der Vollge- schosse	Grund- flächen- zahl (GRZ)	Geschoss- flächenzahl (GFZ)	Bau- massen- zahl (BMZ)
WS	1	WS I o	offen, Einzelhäuser, Doppelhäuser	1	0,2	0,2	---
WS	2	WS II o	offen, Einzel- häuser, Doppel- häuser	2	0,2	0,3	---
WR1	3	WR I o	offen, Einzel- häuser, Doppel- häuser und Reihenhäuser bis 30 m Länge	1	0,4	0,4	---
WR1	4	WR II o	offen, Einzel- häuser, Doppel- häuser und Reihenhäuser bis 40 m Länge	2	0,4	0,7	---
WR2	5	WR II o	offen, Einzel- häuser	1 u. 2	0,1	0,2	---
WA	6	WA II o	offen, Einzel- häuser, Doppel- häuser und Reihenhäuser bis 40 m Länge	2	0,4	0,7	---
WA	7	WA II g	geschlossen	2	0,4	0,7	---
WA	8	WA III o	offen, Reihen- häuser und Zeilen je 25 bis 50 m	3	0,3	0,9	---
WA	9	WA III g	geschlossen	3	0,3	0,9	---
WA	10	WA IV o	offen, Reihen- häuser und Zeilen von je 25 bis 50 m	4	0,3	1,0	---
WA	11	WA IV g	geschlossen	4	0,3	1,0	---
WA *	11 c	WA bis IV g	geschlossen	bis 4	0,4	1,1	---
WA *	11 d	WA bis VIII g	geschlossen	bis 8	0,4	1,2	---
MD	12	MD I o	offen, Einzel- häuser, Doppel- häuser und Reihenhäuser bis 30 m Länge	1	0,4	0,4	---
MD	13	MD II o	offen, Einzel- häuser, Doppel- häuser und Reihenhäuser bis 40 m Länge	2	0,4	0,6	---
MD	14	MD II g	geschlossen	2	0,4	0,6	---
MI	15	MI II g	geschlossen	2	0,4	0,7	---
MI *	15 a	MI II g	geschlossen	bis 2	0,4	0,8	---

Gebiet	Ordnungsziffer im Plan	Bauklassenbezeichnung	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Baumassenzahl (BMZ)
MI	16	MI III g	geschlossen	3	0,3	0,9	---
MI	16 a	MI III g	geschlossen	3	0,4	1,0	---
MI	17	MI IV g	geschlossen	4	0,3	1,0	---
MI	17 a	MI V g	geschlossen	5	0,3	1,0	---
MK	18	MK II g	geschlossen	2	0,8	1,2	---
MK	19	MK III g	geschlossen	3	0,6	1,6	---
MK	19 a	MK III g	geschlossen	3	1,0	2,0	---
MK	20	MK IV g	geschlossen	4	0,6	2,0	---
MK *	20 a	MK IX g	geschlossen	bis 9	0,6	2,0	2. Änd.
MK *	20 a [○]	MK IX g	geschlossen	bis 9	1,0	2,4	16. Änd.
MK *	20 b	MK V g	geschlossen	bis 5	1,0	2,2	22. Änd.
MK *	20 b [○]	MK VI g	geschlossen	bis 6	1,0	2,2	38. Änd.
GE	21	GE III o	offen	3	0,6	1,6	---
GI	22	GI I	---	-	0,7	-	3,0
GI	23	GI II	---	-	0,7	-	6,0
GI	24	GI III	---	-	0,7	-	9,0
-	(25)	Gemäß der Ordnungsziffer für die Grundnutzung / Gemeinbedarfsfläche					
SO	26 (25)	SO I	---	-	1,0	2,4	21. Änd.
BN	BN 1 u. a.	hier sollte ein Bebauungsplan aufgestellt werden					
K	K	K	öffentliche Grünfläche				
L	L	-	private Grünfläche				
N	N	-	Natur- und Landschaftsschutzgebiet				

- (2) Im Bereich vorhandener Bebauung sind First- und Traufenlinien zu übernehmen, wenn es möglich ist. Die Einfügung von Bauten in vorhandene Bebauung muss sich der rechten oder linken Nachbarbebauung in Form und Profil einordnen.

Die Errichtung von Bauten, die bei gegenüberliegenden Außenwänden unterschiedliche Geschosshöhen aufweisen (einhüftige Bauten), kann in Abweichung der zwingenden Geschosshöhen gestattet werden.

In den offenen Bauklassen kann gestattet werden, Bauten mit der Giebelbreite in der Baulinie zu errichten. Ausnahmen können nur gestattet werden, wenn das städtebauliche Gesamtbild dadurch nicht gestört wird. Die Genehmigung kann unter Auflage erteilt werden.

- (3) Im übrigen gelten für alle Gebiete folgende Bestimmungen:

1. Sind Flucht- und Baulinien gemäß Bundesbaugesetz festgestellt, sind diese einzuhalten.
2. Bestehen keine Flucht- und Baulinien, sind die durch die Front der Nachbarbebauung straßenseitig gegebenen Linien einzuhalten.
3. Die festgelegte Geschosshöhe gilt bei geschlossener Bebauung bis 13 m, bei offener Bebauung bis 15 m parallel der in 1. und 2. benannten Linien. Bauten für Wohnzwecke sind über diese Linien hinaus nicht gestattet.

4. Anbauten und Nebengebäude, die nicht Wohnzwecken dienen, dürfen höchstens bis 35m parallel der in 1. und 2. benannten Linie eingeschossig errichtet werden. Als Ausnahme können mehrere Geschosse, jedoch in jedem Falle 1 Geschoss weniger als beim Hauptgebäude zulässig, gestattet werden. Im Bereich des Gebietes MK kann ausnahmsweise auf Grund § 17 (8) Baunutzungsverordnung, gegebenenfalls unter Auflagen, eine 100%-ige erdgeschossige Bebauung, jedoch nicht für Wohnzwecke, gestattet werden.
5. Ziffer 3 und 4 gelten nicht für Gewerbegebiete (GE) und Industriegebiete (GI).

§ 4

Entfällt / Wird nicht angewandt.

§ 5

Geltungsbereich

Werden Bebauungspläne (verbindliche Bauleitpläne) mit gleichem Inhalt aufgestellt, treten für das entsprechende Gebiet die Festlegungen dieses Bebauungsplanes in soweit außer Kraft.

Dieser Bebauungsplan (Text) ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) durch Beschluss des Rates der Stadt Brühl vom 29.04.1964 aufgestellt worden.

Brühl, den 30.04.1964

Der Bürgermeister

Ratsmitglied

gez. Ehl

L. S.

gez. Oswald

Dieser Bebauungsplan (Text) ist gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 27.07.1964 bis 27.08.1964 öffentlich ausgelegen.

Brühl, den 31.08.1964

Im Auftrage des Rates der Stadt Brühl
Der Stadtdirektor
i. V.

gez. Baedorf
(Stadtoberbaurat)

Dieser Bebauungsplan (Text) ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341) vom Rat der Stadt Brühl am 09.11.1964 als Satzung beschlossen worden.

Brühl, den 09. 11.1964

Der Bürgermeister

Ratsmitglied

gez. Ehl

L. S.

gez. Oswald

Dieser Bebauungsplan (Text) ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom 12.11.1964 genehmigt worden.

Köln, den 12.11.1964

Der Regierungspräsident
Im Auftrage

gez. Franzen

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341) ist am 18.12.1964 erfolgt.

Brühl, 18.12.1964
Der Bürgermeister

Im Auftrag des Rates der Stadt Brühl
Ratsmitglied

gez. Ehl

L. S.

gez. Oswald

Tabellarische Übersicht der Änderungen zum Bebauungsplan - Bauzonen -

Bebauungsplan - Bauzonen - vom 18.12.1964

Stand:
November 2014

Änderung Nr.	Lagebeschreibung / Straße	Ordnungsziffer	Gebietsausweisung	GRZ / GFZ	rechtsverbindlich	Planungsrecht aktuell
1	Mühlenstraße 59 / 61	17	vereinfachte Änderung		02.07.1965	BP. 01.02
			MI IV g	0,3 / 1,0		
2	Köln- / Comesstraße	20a	MK bis IX g	0,6 / 2,0	09.12.1966	
3	Textänderung (§ 1 (6))		(Einfügung von § 1 Abs. 6)		26.02.1968	
4	Bebauungsplan 35 / Weiherhof	3	vereinfachte Änderung		02.09.1966	
			WR I o	0,4 / 0,4		
5	Schulstraße 28	17a	MI V g	0,3 / 1,0	10.06.1968	
6	Kaufhalle Markt	19	MK III g	0,6 / 1,6	10.06.1968	
8	Bebauungsplan 36 / Grüner Weg	3	WR I o	0,4 / 0,4	10.06.1968	
9	Kaiserstraße	4 (25)	Gemeindebedarfsfläche \triangle WR II o	0,4 / 0,7	09.06.1969	BP. 03.04. 1. Änderung
13	Mühlenbach / Römerstraße	11 *	WA IV g	0,4 / 1,1	05.11.1975	
14	Hubertus- / Hermann-Löns-Straße	11d *	WA bis VIII	0,4 / 1,2	20.05.1970	
15	Rote Schule / Brühl-Kierberg	11 *	Verfahren bis zur Zustellung RP v. 27.04.1971 / BauG § 33 wurde angewandt		keine Rechtskraft	
			(WA IV g)	(0,4 / 1,1)		
16	Euskirchener Straße / Untere Schule Pingsdorf	20a *	MK bis IX g	1,0 / 2,4	13.06.1973	
18	Wesseling Straße / Umwandlung allgemeines Wohngebiet in Mischgebiet	15a	MI II g	0,4 / 0,8	20.02.1974	BP. 04.09
21	Krankenhaus Brühl / Erweiterung	26 (25)	Sondergebiet SO I	1,0 / 2,4	05.11.1975	
22	Kaufhof / Mühlenstraße	20b	MK bis V g	1,0 / 2,2	20.02.1974	
25	Schulzentrum	4 (25)			20.02.1974	BP. 78 und 78 I
29	Gemarkung Brühl, Flur 5, Flurstück 298 Am Krausen Baum / Rodderweg	10	WA IV o	0,3 / 1,0	04.09.1974	
			gem PStA vom 26.04.1988 reduziert auf zwei Geschosse			
30	Gemarkung Badorf, Flur O, Flurstücke 4456, 4457 Euskirchener Straße	17	MI IV g	0,3 / 1,0	04.09.1974	
31	Theismühle	11d *	Verfahren bis zur Offenlage durchgeführt		Gebäude gem. Festsetzungen Bauzonen gebaut	
			WA IV g	0,4 / 1,1	keine Rechtskraft	
33	Bundesakademien	27	SO II bis VIII	0,8 / BMZ 9,0	28.10.1974	BP. 08.92 (BP. 72)
34	Euskirchener Straße (51) Anschluss Bebauungsplan Nr. 33 I und gegenüberliegende Seite	11c	WA bis IV g	0,4 / 1,1	05.11.1975	
35	Ehemaliges Belvedere-Gelände	16a	MI III g	0,4 / 1,0	(fiktiv)	16a = BP. 01.03 I
		19a	MK III g	1,0 / 2,0	31.07.1979	
37	Römerstraße zwischen Bebauungsplan 13 und Theodor-Heuss-Straße	6 *	WA II o	0,4 / 0,8	07.02.1984	
38	Kölnstraße (Buba) / Schildgesstraße (ehemaliges Bundeswehrdepot)	20b	MK bis VI g	1,0 / 2,4	13.11.1979	
39	Vereinfachte Änderung Rheinstraße 11 - 13	8	Abweichung von § 3 (3) des Textes Bauzonen		31.07.1979	
			WA III o	0,3 / 0,9		
40	Vereinfachte Änderung Mühlenbach / Schulstraße	3	WR I o	0,4 / 0,4	31.07.1979	
41	Vereinfachte Änderung Erweiterung Friedhof Badorf	K	öffentliche Grünfläche		03.03.1981	
42	Änderung KBE / Clemens-August-Straße / Libarer Straße	19	MK III g	0,6 / 1,6	01.06.1982	BP. 01.01
43	Vereinfachte Änderung Erlengrund / Steinkleehang / Rodderweg	6 *	WA II o	0,4 / 0,8	28.08.1984	
44	Siedlung Rodderhöhe	2 *	WS II o	0,2 / 0,3	12.08.1999	

* Höchstwerte der zulässigen Nutzung gem. § 17 i. d. j. G. F. der BauNVO zum Zeitpunkt der Bauzonenplan-Änderung