

# **STADT BRÜHL**

**BEBAUUNGSPLAN 06.92 ‚GALLBERGSIEDLUNG‘, 3. ÄNDERUNG  
(VEREINFACHTE ÄNDERUNG GEM. § 13 (BauGB))**

## **BEGRÜNDUNG**

**ZUM SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 Abs. 1 BauGB)**

**Stand: 14.08.2018**

## **BEGRÜNDUNG**

| <b>INHALTSÜBERSICHT</b>                                  | <b>Seite</b> |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1. Vorgaben</b>                                       | <b>2</b>     |
| 1.1 Anlass für die 3. Änderung                           | 2            |
| 1.2 Planverfahren                                        | 2            |
| 1.3 Lage und Größe des Planungsgebietes, Geltungsbereich | 2            |
| 1.4 Bebauungsplan/ Planungsrecht                         | 2            |
| 1.5 Verfahren nach § 13 BauGB                            | 3            |
| 1.6 Bestehende Nutzungen                                 | 3            |
| 1.7 Erdbebenzone                                         | 3            |
| 1.8 Altlasten                                            | 3            |
| <b>2. Ziel und Zweck der 3. Änderung</b>                 | <b>4</b>     |
| <b>3. Begründung der Planinhalte</b>                     | <b>4</b>     |
| 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung                    | 4            |
| 3.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen | 5            |
| 3.3 Verkehr                                              | 5            |
| 3.3.1 Verkehrszunahme durch die 3. Änderung              | 5            |
| 3.3.2 Übergeordnete Anbindung                            | 5            |
| 3.3.3 Erschließung der geplanten Teilfläche              | 6            |
| 3.3.4 Ruhender Verkehr                                   | 6            |
| 3.3.5 Fußweg                                             | 7            |
| 3.3.7 Mülltonnenabholstelle                              | 7            |
| 3.4 Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Hauseinheit   | 7            |
| 3.5 Energie/ Ver- und Entsorgung                         | 7            |
| 3.5.1 Wasser/ Strom/ Telefonanlagen                      | 7            |
| 3.5.2 Schmutz- und Niederschlagswasser                   | 8            |
| 3.6 Belange von Natur und Landschaft                     | 8            |
| 3.7 Artenschutzrechtliche Vorprüfung                     | 8            |

|     |                                            |    |
|-----|--------------------------------------------|----|
| 3.8 | Umweltbelange                              | 9  |
| 3.9 | Verwirklichung des Bebauungsplanes, Kosten | 9  |
| 4.  | <b>Bauordnungsrechtliche Vorschriften</b>  | 10 |

## **1. VORGABEN**

### **1.1 Anlass für die 3. Änderung (vereinfachtes Verfahren)**

Anlass für die Aufstellung der 3. Änderung ist der vorliegende Antrag des Grundstückseigentümers der Parzelle 246/29 wonach der südliche Grundstücksanteil einer zusätzlichen Wohnbebauung zugeführt werden soll.

Die Grundstücksfläche des Antragstellers befindet sich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 06.92 (Ursprungsplan), der jedoch für die südlich gelegenen Teilflächen keine überbaubaren Grundstücksflächen festsetzt.

Die Erschließung des beantragten Grundstücks ist über die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes 06.92 festgesetzte Planstraße vorgesehen. Die Planstraße soll bis zur westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 246/29 fortgeführt werden. Zur Sicherstellung dieser Zielsetzung ist es erforderlich die Flurstücke 2841, 2842 tlw., 2789 tlw. und 2845 tlw. in den Geltungsbereich der 3. Änderung einzubeziehen.

### **1.2 Planverfahren**

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung vom 22.03.2018 den Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 06.92 ‚Gallbergsiedlung‘ gemäß § 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) gefasst.

### **1.3 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Badorf, Flur 15, südöstlich der Straße Unter Birken und betrifft die Flurstücke 2789 tlw., 2841, 2842 tlw., 2845 tlw. und 246/29 tlw.

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 1.200 m<sup>2</sup>.

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes kann der Planzeichnung entnommen werden.

### **1.4 Bebauungsplan / Planungsrecht**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung überlagert die rechtsverbindlichen Bebauungspläne 06.92 (Flurstück 246/29 tlw.) und 06.92, 2. Änderung (Flurstücke 2841, 2842 tlw., 2789 tlw. und 2845 tlw.).

Der Bebauungsplan 06.92 weist für die Teilfläche des Flurstücks 246/29 als zulässige Art der Nutzung WR - Reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,5 aus.

Die Teilfläche befindet sich jedoch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes 06.92, 2. Änderung ist das von der 3. Änderung betroffene Flurstück als WR-Reines Wohngebiet ausgewiesen und mit überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Garagen festgesetzt.

Die Bebauung ist in eingeschossiger Bauweise, Einzelhäusern mit geneigten Dächern und max. 2 Wohneinheiten zulässig.

### **1.5 Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch**

Die Grundzüge der Planung werden durch die 3. Änderung (vereinfachtes Verfahren) nicht berührt. Das geplante Vorhaben führt nicht zu einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB sind damit gegeben.

Die Durchführung einer Umweltprüfung und des Umweltberichtes nach § 2a BauGB sind gemäß § 13 Abs. 3 BauGB für das vereinfachte Verfahren nicht erforderlich.

### **1.6 Bestehende Nutzungen**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst die südlichen Grundstücksbereiche der vorhandenen Wohnbebauung Unter Birken 3 + 5. Es handelt sich dabei um die unbebauten Grundstücksflächen, die als Rasenflächen bzw. als Hausgärten angelegt sind. Die Grundstücksgrenzen sind teilweise mit jüngeren einheimischen Gehölzen aber auch mit Koniferen begrenzt.

Die südlich und nördlich an den Änderungsbereich angrenzende Bebauung ist in eingeschossiger, offener Bauweise mit Einzelhäusern vorhanden.

### **1.7 Erdbebenzone**

Die Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen für NRW bezieht sich auf die DIN 4149- 2005- 04 ‚Bauten in deutschen Erdbebengebieten‘. Danach liegt das Plangebiet in der Erdbebenzone 2, Untergrundklasse T.

### **1.8 Altlasten**

Über das Plangebiet hinaus liegt das Gesamtareal ‚Gallbergsiedlung‘ (Straßenzüge Unter Eschen, Unter Birken etc.) im ehemaligen Braunkohletagebaubereich und wird im Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises und der Stadt Brühl unter der Nr. 5107/35c mit dem Namen ‚Auf dem Gallberg / Grube Lucretia‘ geführt.

Im Rahmen der im Vorfeld der Planaufstellung bereits durchgeführten baugrundtechnischen Untersuchungen (Dr. Tillmanns & Partner, Bergheim 2012) haben die Gutachter in Tiefen von 1,1 m bis 1,7 m vorwiegend feuchte bis nasse Auffüllungsböden vorgefunden. In einigen der entnommenen Bodenproben sind untergeordnete Bauschuttanteile festgestellt worden.

Organoleptische Auffälligkeiten wie Verfärbungen und Gerüche als Hinweis auf relevante Bodenverunreinigungen sind nicht aufgetreten. Auf eine chemische Untersuchung der Auffüllungsböden wurde seinerzeit verzichtet.

Aus Gründen der Vorsorge wird im Anschluss an die textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen darauf aufmerksam gemacht, dass für den gesamten Änderungsbereich ein Altlastenverdacht vorliegt. Des Weiteren wird ausgeführt, dass bei den Erschließungs- und Gründungsmaßnahmen eine gutachterliche Begleitung zwingend durchzuführen ist.

Im Baugenehmigungsverfahren werden Auflagen zur fachgerechten Entsorgung von Erdaushubmaterialien vorgegeben.

## **2. ZIEL UND ZWECK DER 3. ÄNDERUNG**

Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes sollen für das Flurstück 246/29 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines zusätzlichen Wohnhauses auf dem südlichen Grundstücksbereich geschaffen werden. Mit der Planung wird der Innenbereich verdichtet und zugleich der Anteil von weiteren Flächeninanspruchnahmen in den Außenbereichen gemindert.

## **3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE**

### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend den vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes sowie gemäß den Zielen der Planung für den Änderungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung mit Wohngebäuden fortzuführen, wird als Art der Nutzung **WR- Reines Wohngebiet** festgesetzt.

Für das Flurstück 2841 werden die bisherigen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan 06.92, 2. Änderung übernommen.

Das Flurstück 246/29 ist ca. 58 m tief und ca. 1.200 m<sup>2</sup> groß. Das Grundstück Grundstücke ist damit ausreichend groß, sodass eine Inanspruchnahme für ein weiteres Einzelhaus in diesem Bereich nicht zu einer übermäßigen Verdichtung führt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoszahl (l) und der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Da die nähere Umgebung durch eingeschossige Bauweise geprägt ist und sich die zukünftige Bebauung in das Ortsbild einfügen soll, wird für die zusätz-

liche Baufläche auf dem Flurstück 246/29 die maximal zulässige Gebäudehöhe über NN festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die vorgenannten Anlagen bis zu 50% von Hundert überschritten werden.

### **3.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen**

Die in der Umgebung bestehende lockere Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern wird innerhalb des Plangebietes fortgesetzt. Für die geplante Bebauung setzt der Bebauungsplan daher die offene Bauweise mit der Zulässigkeit eines Einzelhauses fest.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen abgegrenzt. Die Abgrenzung orientiert sich dabei an den vorhandenen überbauten Flächen im Umfeld des Plangebietes.

Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Vordächer, Balkone und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschritten werden. Die Erfahrungen aus anderen Plangebietes haben gezeigt, dass einige Jahre nach dem Einzug von den Bewohnern der nachvollziehbare Wunsch nach zusätzlichen Balkonen oder Wintergärten vorgetragen wird. Da dies in der Regel zu Überschreitungen der Baugrenze führt und von der Bauaufsicht nicht befreit werden, wird bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen für die vorgenannten Anlagen zugelassen.

Auf die Stellung der Gebäude wird durch die Planung kein Einfluss genommen. Hiermit soll den künftigen Bauherren neben der gestalterischen Freiheit auch die Möglichkeit eingeräumt werden, die Dachgestaltung so zu wählen, dass ein Teil der erforderlichen Energie für die Heizung und die Warmwasserversorgung z.B. durch die Nutzung der Sonnenenergie über die Installation von Photovoltaikanlagen gewonnen werden kann.

### **3.3 Verkehr**

#### **3.3.1 Verkehrszunahme durch die 3. Änderung**

Mit der Realisierung des geplanten Einzelhauses auf dem Flurstück werden keine gravierenden Verkehrszunahmen im Umfeld des Plangebietes erwartet, da es sich hierbei um reinen Anliegerverkehr für ein Wohnhaus handelt.

#### **3.3.2 Übergeordnete Anbindung**

Der Änderungsbereich liegt etwa 2,5 km vom Brühler Innenstadtkern entfernt im Süden des Stadtgebietes, im Stadtteil Badorf. Die Anbindung des Änderungsbereichs erfolgt aus nördlicher Richtung über die Straße Auf dem Gallberg / Unter Birken.

Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von ca. 200 m östlich der Euskirchener Straße (L 194), die in südwestlicher Richtung zur Autobahnananschlussstelle Brühl – Süd (A 553) führt. Für den Individualverkehr bestehen damit über die Straße auf dem Gallberg und die Anbindung an die Euskirchener Straße gute Anbindungen zur Innenstadt sowie in Richtung Euskirchen, Weilerswist und an das Fernstraßennetz.

### **3.3.3 Erschließung der geplanten Teilfläche**

Die Erschließung des zusätzlich geplanten Wohnhauses auf dem Flurstück 246/29 ist über die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes 06.92 festgesetzte Planstraße vorgesehen. Die Planstraße wird bis zur westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 246/29 fortgeführt. Zur Sicherstellung dieser Zielsetzung ist es erforderlich die Flurstücke 2841, 2842 tlw., 2789 tlw. und 2845 tlw. in den Geltungsbereich der 3. Änderung einzubeziehen.

Die Festsetzung von öffentlichen Parkstreifen ist im Änderungsbereich nicht vorgesehen, sondern bleibt der nachfolgenden Ausbauplanung vorbehalten. Private Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen.

Zur Erschließung der beiden westlich des Fußweges geplanten Wohnhäuser wird ein kleiner Teil der bisherigen Fußwegefläche überlagert. Die ordnungsrechtliche Umwidmung dieser Fläche zu öffentlicher Verkehrsfläche erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt außerhalb des Planverfahrens.

Die geplante öffentliche Verkehrsfläche erschließt westlich des Weges lediglich zwei Baugrundstücke, sodass die Verkehrsbelastung hier sehr gering ausfallen wird.

### **3.3.4 Ruhender Verkehr**

Die innerhalb des Änderungsbereichs geplanten 2 Wohnhäuser sind als freistehende Einzelhäuser mit Grundstücksgrößen von ca. 500 m<sup>2</sup> und 635 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Flächen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze, überdachten Stellplätzen und Garagen) können auf den Baugrundstücken bereitgestellt werden.

Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind innerhalb des Änderungsbereichs je Hauseinheit maximal 2 Wohneinheiten zugelassen. Bei einer Inanspruchnahme der maximal zulässigen Wohneinheiten sind auch die entsprechenden Flächen für den ruhenden Verkehr vorzuhalten. Die Planung hat darauf reagiert und für die im Innenbereich geplante Neubebauung entsprechende Flächen für den ruhenden Verkehr festgesetzt. Darüber hinaus wurden in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan im Vorgartenbereich auch außerhalb der festgesetzten Flächen Stellplätze zugelassen.



### **3.3.5 Fußweg**

Innerhalb des Plangebietes besteht eine Fußwegeverbindung, die in Nord-Süd-Richtung verläuft. Der Fußweg befindet sich im westlichen Teil des Änderungsbereichs zwischen den Straßen Unter Birken und Unter Eschen. Die Wegeverbindung dient der Vernetzung der Wohngebiete und wird erhalten. Im Rahmen der Ausbauplanung der Verkehrsanlagen sollte zum Schutz der Fußgänger geprüft werden, inwieweit die Sicherheit für die Fußgänger im Kreuzungsbereich durch bauliche Maßnahmen, die z.B. ein geradliniges Queren verhindern, verbessert werden kann.

### **3.3.7 Mülltonnenabholstelle**

Für die im Süden und Südwesten des Änderungsbereichs geplanten und mit (A) gekennzeichneten Wohnhäuser werden von der Müllabfuhr nicht unmittelbar angefahren, sodass in diesem Teilabschnitt der Planstraße eine Mülltonnenabholstelle eingeplant und festgesetzt worden ist. Die Müllgefäße sollen auf den jeweiligen Grundstücken verbleiben und nur jeweils an den Abholtagen nach Bedarf an den Sammelplatz verbracht werden. In der Planzeichnung wurde eine Zuordnung der betroffenen Grundstücke zu der Abholstelle mit (A) gekennzeichnet.

### **3.4 Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Hauseinheit**

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird für die bestehende und geplante Bebauung aus der Ursprungsplanung mit max. 2 Wohneinheiten / je Hauseinheit übernommen. Für die Neubebauung im Innenbereich (WR\*) wird darüber hinaus die Wohnfläche der Einliegerwohnung auf maximal 1 Drittel der Wohnfläche der Hauptwohnung beschränkt.

Mit der Beschränkung der Wohneinheiten wird zum einen die angestrebte lockere Bebauungsstruktur unterstützt und zum weiteren das Ziel verfolgt, das Verkehrsaufkommen im Innenbereich sowie im Umfeld des Plangebietes zu begrenzen. So ist insbesondere die innere Erschließung nur auf eine gewisse Verkehrsbelastung sowohl hinsichtlich ruhendem wie auch fließendem Verkehr ausgelegt. Weiterhin sollen zusätzliche Versiegelungen der Grundstücke vermieden werden.

### **3.5 Energie/ Ver- und Entsorgung**

#### **3.5.1 Wasser/ Strom/ Telefonanlagen**

Die Ver- und Entsorgung des Neubaubereiches, u. a. mit Elektrizität, Gas und Trinkwasser kann grundsätzlich über die vorhandenen Netze sichergestellt werden.

Für die geplanten Neubauten sind die Leitungen entsprechend neu zu verlegen und die Hausanschlüsse herzustellen.

### **3.5.2 Schmutz- und Niederschlagwasser**

Im Vorfeld der Planung ist zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens eine hydrogeologische Untersuchung (TILLMANN UND PARTNER, 26.01.2012) durchgeführt worden. Auf Grund der vorgefundenen hohen bis sehr hohen Feinkornanteile der tertiären Tone und Schluffe und der damit verbundenen geringen Wasserdurchlässigkeit ist eine schadensfreie Versickerung von Regenwasser gemäß den Vorgaben des hierfür relevanten DWA-Arbeitsblattes A 138 nicht möglich.

Das Schmutz- und Regenwasser der vorhandenen Bebauung Unter Birken 1 + 3 und Auf dem Gallberg 7 + 9 wird zurzeit in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet. Der vorhandene Kanal in der Straße Auf dem Gallberg ist jedoch nur auf die beiden Gebäude Haus 7 + 9 ausgerichtet und reicht von der Lage und Dimension nicht aus, um das Schmutz- und Regenwasser aus den zusätzlich geplanten Gebäuden aufnehmen zu können.

Es ist daher Ziel, einen neuen Kanal im Mischsystem mit den notwendigen Querschnitten im Verlauf der Planstraße bis zum Fußweg und von dort in der Trasse des Weges bis zum Kanal in der Straße Unter Eschen zu führen.

Die bisherigen Hausanschlüsse der vorhandenen Gebäude 7 + 9 werden im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen erneuert und mit dem neuen Mischwasserkanal verbunden.

### **3.6 Belange von Natur und Landschaft**

Schutzgebiete nach den §§ 20- 23 Landschaftsgesetz NRW sind von der Planung nicht betroffen.

Da es sich bei dem Änderungsverfahren um ein vereinfachtes Planverfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch handelt, ist für das zusätzlich geplante Wohnhaus kein Ausgleich erforderlich.

Die Belange des Umwelt- und Artenschutzes sind allerdings auch in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu prüfen und zu bewerten. Die Ergebnisse dieser Überprüfung sind nachfolgend dargelegt (s. hierzu die Ausführungen unter den Ziffern 3.7 und 3.8).

Für Bäume, die unter die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Brühl fallen, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechender Ersatz bestimmt.

### **3.7 Artenschutzrechtliche Vorprüfung**

Den Anforderungen des Gesetzgebers bezüglich des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wurde für den Bereich des Bebauungsplanes 06.92, 2. Änderung durch eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK, Juni 2012) gefolgt. In der artenschutzrechtlichen Betrachtung ist geprüft worden, ob und - wenn ja - welche artenschutzrechtlichen Konflikte im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung entstehen können. Wei-

terhin ist untersucht worden, ob das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht als zulässig einzustufen ist.

Die seinerzeit für den Planbereich 06.92, 2. Änderung von den Gutachtern empfohlenen Maßnahmen sind auch für das Flurstück 246/29 übertragbar. Die nachfolgenden vorgeschlagenen Maßnahmen zur Minderung von artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen wurden daher auch für die 3. Änderung des Bebauungsplanes im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen aufgenommen.

Abschließend hatten die Gutachter festgestellt, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für die Vogelarten, die den Vorhabenbereich potentiell nutzen und für die Zwergfledermaus, die im Bereich des Plangebietes und in angrenzenden Gartenbereichen als Nahrungsgast festgestellt wurden, eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ausgeschlossen werden kann.

### **3.8 Umweltbelange**

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

### **3.9 Verwirklichung des Bebauungsplanes, Kosten**

Der Stadt Brühl entstehen durch die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes 06.92 ‚Gallbergsiedlung‘ keine Kosten. Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden durch die Eigentümer der Grundstücksflächen erstellt.

Die Grundstückseigentümer werden sich im weiteren Verfahren in einem noch abzuschließenden Vertrag verpflichten, die Umsetzung und Übernahme der Erschließungskosten zu tragen.

#### **4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**

Da der Bebauungsplan zwar auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise einwirken kann, jedoch Anforderungen zur äußeren Gestaltung aus dem Planungsrecht nicht abzuleiten sind, werden zur Durchsetzung der Gestaltungsziele Vorschriften an die Gestaltung gem. § 86 BauONRW erforderlich.

- **Materialien**

Für Fassaden werden in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nur bestimmte Materialien zugelassen. Diese Vorschrift zielt auf einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung ab.

Die zulässigen Materialien sind bereits heute ortstypisch für die bestehende Bebauung im Umfeld des Plangebietes. Die verbleibende Auswahl an Gestaltungsmöglichkeiten ist einerseits so groß, individuellen Ansprüchen zu genügen, jedoch andererseits einen kontinuierlichen Übergang zwischen der vorhandenen und der neuen Bebauung sicherzustellen.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit anderer Materialien bei untergeordneten Bauteilen soll unnötige Härten vermeiden und bei der Detailgestaltung die Verwendung aktueller Konstruktionen und Baustoffe ermöglichen.

- **Dachform und Dachneigung**

Als Dachform wird für die geplanten Einzelhäuser ausschließlich das geneigte Dach mit Neigungen von 25° - 40° zugelassen. Mit der Zulässigkeit von geneigten Dächern, die eine Neigung von 25°- 40° aufweisen wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung sowohl einer eingeleiteten Entwicklung entsprochen, als auch ein ortstypisches Gestaltungsmerkmal aufgenommen.

- **Dachaufbauten, Dacheinschnitte**

Mit den einschränkenden Festsetzungen bezüglich der Gesamtlänge von Dachgauben und Dacheinschnitten soll erreicht werden, dass auch nach Ausbildung von Dachgauben bzw. Dachaufbauten die festgesetzte Geschoßzahl am Gebäude ablesbar und die Dachlandschaften zum größten Teil erhalten bleiben.

Mit den geforderten Mindestabständen zwischen den Gauben / Einschnitten soll erreicht werden, dass sich die Gauben der Gesamtfläche unterordnen und als gliederndes Element wirken. Die vorgeschriebene Kleinteiligkeit der Dachaufbauten entspricht im Übrigen den vorhandenen Dachstrukturen im Umfeld des Plangebietes, so dass hiermit ein bestehendes Gestaltungselement aufgenommen wurde.

Die Festsetzung von Mindestabständen von den Giebelwänden erfolgt ebenfalls mit dem Ziel, diese zusammenhängenden Dachflächen weitestgehend zu erhalten.

- **Grundstückseinfriedungen**

Mit den einschränkenden Festlegungen bezüglich der Einfriedungen innerhalb der Vorgärten wird das Ziel verfolgt, den Grünanteil im Straßenraum im Verhältnis zu den Verkehrsflächen möglichst groß und durchgängig zu gestalten sowie die Vorgärtenflächen weitestgehend in den Erlebnisbereich des Straßenraumes mit einzubeziehen.



Die Zulässigkeit bestimmter Höhen und Materialien bei den sonstigen Einfriedungen ist in dem Ziel der Planung begründet, auch innerhalb der Hausgärten optisch eine gewisse Durchlässigkeit zu gewährleisten, die damit zu einer positiven Gesamtgestaltung beitragen soll.

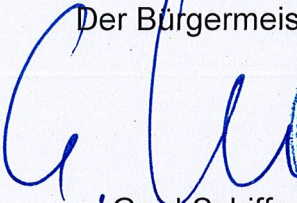
Die verbleibende Auswahl und die Höhe der zulässigen Einfriedungen sind dennoch ausreichend, die jeweiligen Grundstücke untereinander abzugrenzen.

Im Auftrag der Stadt Brühl

Grevenbroich, den 14.08.2018  
La Città Stadtplanung

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss hat am 22.03.2018 die öffentliche Auslegung beschlossen. Die Begründung ist mit dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 06.92 "Gallbergsiedlung", 3. Änderung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung den Beteiligten in der Zeit vom 13.04.2019 bis 17.05.2018 am 12.04.2018 zugestellt worden.

Brühl, 10.12.2018

In Vertretung  
Der Bürgermeister  
  
'Gerd Schiffer  
Beigeordneter  


Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 06.92 "Gallbergsiedlung", 3. Änderung ist mit den Änderungen aus der eingeschränkten Beteiligung am 24.09.2018 vom Rat der Stadt Brühl beschlossen worden.

Brühl, 10.12.2018

Der Bürgermeister

  
Dieter Freytag  
