

**Änderungen nach Offenlage in Fettdruck**

**INHALTSVERZEICHNIS**

**BEGRÜNDUNG**

**1. Allgemeine Vorgaben**

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Bestehende Situation
  - 1.2.1 Stadträumliche Gliederung
  - 1.2.2 Topographie und Landschaft

**1. Ziel und Zweck der Planung**

**2. Kinder- und Jugendfreundlichkeit**

**3. Begründung der Planinhalte**

- 4.1 Art der baulichen Nutzung
  - 4.1.1 Allgemeines Wohngebiet
    - 4.1.1.1 Schützensgelände
- 4.2 Anzahl der Wohnungen
- 4.3 Maß der baulichen Nutzung
  - 4.3.1 Grundflächenzahl
  - 4.3.2 Höhe baulicher Anlagen
  - 4.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche
  - 4.3.4 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

**4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

- 5.1 Nebenanlagen
- 5.2 Garagen und Stellplätze

**5. Verkehrsflächen**

- 6.1 Erschließung
  - 6.1.1 Äußere Erschließung
  - 6.1.2 Innere Erschließung
- 6.2 Ruhender Verkehr

**6. Ver. – und Entsorgung**

- 7.1 Beseitigung von Niederschlagswasser
- 7.2 Regenwasser

**7. Ökologie und Begrünung**

- 8.1 Öffentliche Grünflächen
  - 8.1.1 Zentrale öffentliche Grünfläche
  - 8.1.2 Baumreihe entlang der Burgackerstraße
  - 8.1.3 Anpflanzen von sonstigen Bäumen im Bereich der öffentlichen Grünflächen

- 8.2 Private Grünflächen
  - 8.2.1 Private Gartenflächen
  - 8.2.2 Fläche Schützenfest

**Änderungen nach Offenlage in Fettdruck**

8.2.3 Gehölzbestand im Bereich der Schießbahn

8.3 Ausgleichsflächen

**8. Schallimmissionen**

**9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

10.1 Allgemeine Ziele

10.2 Dachform und Dachgestaltung

10.3 Vorgartenzone

10.4 Freiflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen)

10.5 Werbeanlagen

**11. Strukturdaten**

## **Änderungen nach Offenlage in Fettdruck**

### **1. Allgemeine Vorgaben**

#### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Ortsteiles Brüggen.

Es wird im Süden durch die vorhandene Bebauung der Brüggener Straße, im Westen durch die Burgackerstraße und die vorhandene Bebauung der Burgackerstraße, im Norden durch die vorhandene Bebauung der Straße „Am Ginsterberg“ und im Osten durch die vorhandene Bebauung der Hubertusstraße begrenzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,8 ha.

Die Lage des Plangebietes ist dem Übersichtsplan, die genaue Abgrenzung dem Bebauungsplan im Maßstab 1: 500 zu entnehmen.

#### **1.2 Bestehende Situation**

##### **1.2.1 Stadträumliche Gliederung**

Das Plangebiet ist von einer strassenbegleitenden Bebauung umschlossen. Lediglich im Bereich des ehemaligen Sportplatzes ist der Straßenraum der Burgackerstrasse städtebaulich neu zu definieren.

##### **1.2.2 Topographie und Landschaft**

Das Plangebiet fällt von Nordosten nach Südwesten deutlich ab. Innerhalb des Plangebietes ist eine deutliche Zäsur zu erkennen. Der Höhenunterschied zwischen Hubertus- und Burgackerstrasse beträgt bis zu 8,0 m.

### **2. Ziel und Zweck der Planung**

Planungsanlass für den Bebauungsplan BR Nr. 306 war die Entscheidung, den Sportplatz an der Burgackerstraße aus der Ortslage an den Siedlungsrand zu verlagern.

Ziel ist es nun für die jetzige Brachfläche des ehemaligen Sportplatzes, für die westlich angrenzende Bunkeranlage sowie für die heute überwiegend nördlich gelegenen Gartenlandgrundstücke die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen.

Im Rahmen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bietet sich die Erschließung dieses

Blockinnenbereiches an. Hierbei handelt es sich um einen der letzten zusammenhängenden unbebauten Blockinnenbereiche im Ortsteil Brüggen.

Der Plankonzeption liegt eine wesentliche Grundüberlegung zugrunde:

Wie lassen sich die topographischen Gegebenheiten sinnvoll nutzen und die vorhandene städtebauliche Struktur fortsetzen.

Diese Strukturen sollen ergänzt und weiterentwickelt werden, die neue Bebauung soll sich harmonisch in den Bestand einfügen.

Der Blockaußenbereich (Bestand) prägt den Straßenraum mit einer geschlossenen, zumeist 2-geschossigen Bebauung. Innerhalb dieser bestehenden Blockstruktur sollte eine aufgelockerte, städtebaulich eingeschossig erscheinende Bauweise realisiert werden.

### **3. Kinder- und Jugendfreundlichkeit**

Gemäß Beschluss des Rates der Stadt Kerpen vom 25.02.2003 ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Spielplatzfläche von 11 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit nachzuweisen.

## **Änderungen nach Offenlage in Fettdruck**

Innerhalb des Plangebietes, im Bereich der zentralen öffentlichen Grünfläche, ist ein Spielplatz mit einer Fläche von ca. 500 m<sup>2</sup> vorgesehen. Hiermit wird der Spielplatzbedarf für den B-Planbereich mit 11 m<sup>2</sup>/WE (hier: 31 WE) abgedeckt. Es verbleibt eine Restfläche von ca. 150 m<sup>2</sup>. Diese Fläche kommt den umliegenden Wohngebieten zugute, die derzeit eine leichte Unterversorgung aufweisen.

Der Anregung des Fachamtes, den alten Baum- und Buschbestand und auch die vorhandene Topographie soweit wie möglich in die Planung des Spielplatzes zu integrieren, konnte gefolgt werden.

Die im Bebauungsplan als „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzte Fläche kann von Kindern zusätzlich zum Spielen genutzt werden.

### **4. Begründung der Planinhalte**

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **4.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Da in dem bestehenden angrenzenden Blockrandbereich die Wohnnutzung überwiegt und somit auch der Schutz des Wohnens für den geplanten Blockinnenbereich gewährleistet werden soll, werden die nach

§ 4 (3) BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nr. 3 Anlagen für Verwaltung

Nr. 4 Gartenbaubetriebe

Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen.

Bei einer Zulässigkeit dieser Nutzungen wäre mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen, welches die ausschließliche Wohnnutzung empfindlich beeinträchtigen würde.

##### **4.1.1.1 Schützengelände**

Der traditionsträchtige Schützverein - die St. Hubertusschützenbruderschaft - der sich schon seit einigen Jahrzehnten an diesem Standort befindet, wird im geplanten WA – Gebiet in seinem Bestand gesichert.

Um die Nutzungen der Schützen an diesem Standort planungsrechtlich zu sichern, ist ein Lärmschutzgutachten hinsichtlich der von der Anlage ausgehenden Immissionen im Bezug auf die angrenzende Wohnbebauung in Auftrag gegeben worden. Das Gutachten ist von dem Ing.-Büro Graner und Partner erstellt worden. Es sind seitens des Gutachters Untersuchungen bezüglich der Schießanlage, des Vereinheimes und den Stellplätzen durchgeführt worden.

Das Ergebnis des Gutachtens vom 01.03.2005 besagt, dass keine Einschränkungen zur Ausweisung eines Wohngebietes vorliegen. Die gemessenen Immissionsrichtwerte liegen im Bereich der Grundstücksgrenze unter dem zulässigen Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete.

#### **4.2 Anzahl der Wohnungen**

Im Gegensatz zu dem stärker verdichteten Blockrandbereich ist für den Blockinnenbereich eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern geplant.

Um dieser Forderung in dem B-Plangebiet „Burgackerstraße“ gerecht zu werden, wird die Zahl der Wohneinheit/Gebäude auf 1 beschränkt.

## **Änderungen nach Offenlage in Fettdruck**

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird insbesondere durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Höhe baulicher Anlagen, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise bestimmt.

#### **4.3.1 Grundflächenzahl**

Die Ausweisung der GRZ entspricht dem Ziel der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß (§ 1a (1) BauGB). Die Festsetzung mit 0,4 in dem geplanten Blockinnenbereich, in denen Einzel – und Doppelhäuser zulässig sind, ist an dem erforderlichen Höchstmaß einer Doppelhaushälfte orientiert.

#### **4.3.2 Höhe baulicher Anlagen**

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten mit einem Höhenunterschied von bis zu 8 Metern

ist es erforderlich, die Gebäudehöhen dem vorhandenen Gelände anzupassen. Dem Geländeverlauf folgend werden für die berg- bzw. talseitige Bebauung unterschiedliche Höhenfestsetzungen vorgegeben. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass sich die Bebauung der Topographie unterordnet und sich in das Ortsbild einpasst.

Die Gebäudehöhen werden zwingend festgesetzt, um eine allzu große Höhendifferenz der Gebäude untereinander auszuschließen. Zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens sind allerdings Sockelhöhen von 0-50 bzw. 20-60 cm möglich. Durch diesen Spielraum wird den Bauherren eine individuelle Höhenanpassung ermöglicht.

Durch den bewussten Verzicht auf die Festsetzung einer Geschossigkeit, kann die Ausnutzung des Dachraumes bei einer optisch wahrnehmbaren Eingeschossigkeit optimiert werden.

#### **4.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf eine Bautiefe von 12,0 m begrenzt. Durch das abfallende Gelände wäre die Realisierung eines tieferen Baukörpers nur durch eine umfangreiche Geländemodulierung (Abgrabung bzw. Aufschüttung) möglich.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen lassen sich jedoch ausreichend große Wohngebäude im Rahmen der „eingeschossigen“ Bauweise realisieren.

#### **4.3.4 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen**

Aus städtebaulichen Gründen wird für den gesamten Blockinnenbereich eine offene Bauweise festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung aus Einzel – und Doppelhäusern zu erzielen.

Entlang der Erschließungsstraßen wird eine traufständige Firstrichtung festgesetzt um eine einheitliche Ausrichtung der Baukörper zu erreichen. Die freistehenden Einfamilienhäuser im Bereich der Wendeanlagen sollen giebelständig errichtet werden, um hier einen städtebaulichen Akzent zu setzen.

## **5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

### **5.1 Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in der Vorgartenzone ausgeschlossen, um einen durchgrünten Vorbereich zu erhalten.

## **Änderungen nach Offenlage in Fettdruck**

Um eine zu allzu große bauliche Verdichtung im Bereich der Gartenflächen zu verhindern, wird die Größe der Nebenanlagen in Bezug auf Quadratmeterzahl und Kubatur begrenzt.

### **5.2 Garagen und Stellplätze**

Im Bebauungsplan wird die Lage und Größe der Garagen genau definiert. Hierdurch wird die Wohnruhe in den hinteren Gartenbereiche geschützt. Durch den Mindestabstand der Garagen von 6 m von der Straßenbegrenzungslinie wird der zweite Stellplatz auf dem privaten Grundstück gesichert.

## **6. Verkehrsflächen**

### **6.1 Erschließung**

#### **6.1.1 Äußere Erschließung**

Die äußere Erschließung erfolgt über die Hubertusstraße und über die Burgackerstraße. Die Erschließung an der Burgackerstraße wird geprägt durch einen alten Baumbestand im Bereich des ehemaligen Sportplatzgeländes.

Diese beiden Straßen sind wiederum über die Brüggenerstraße und über die Heerstraße (L 163) an das übergeordnete Straßennetz zum Erreichen der anderen Stadtteile von Kerpen angebunden.

#### **6.1.2 Innere Erschließung**

Das Plangebiet wird im nordöstlichen Bereich von der Hubertusstraße und im südwestlichen Bereich von der Burgackerstraße jeweils über eine Planstraße von 6,0 m Breite an das übergeordnete Straßennetz erschlossen.

Diese Stichstrassen werden leicht gekrümmt, um den Verlauf der Höhenschichtlinien aufzunehmen. Am Ende der Stichstrassen sind Wendeanlagen mit einem Durchmesser von 12,00 m zur Wendemöglichkeit für Rettungs- und Müllfahrzeuge vorgesehen.

Die geringere Straßenbreite im Plangebiet soll den Charakter des Blockinnenbereiches unterstützen und auf diese Weise den Übergang von den historischen Straßen zu einem verkehrsberuhigten Bereich aufzeigen.

### **6.2 Ruhender Verkehr**

Aufgrund der zunehmenden Anzahl von Pkw's pro Wohneinheit werden in neu zu planenden Wohngebieten etwa 3 Stellplätze pro Wohneinheit nachgewiesen.

Im Plangebiet Burgackerstraße sind 2 Stellplätze auf dem privaten Grundstück und 25 zusätzliche öffentliche Besucherstellplätze im Straßenraum geplant.

## **7. Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Beseitigung von Niederschlagswasser**

Gemäß § 51 a LWG besteht die grundsätzliche Verpflichtung das anfallende Regenwasser zu Versickerung zu bringen oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten. Aus dieser Verpflichtung heraus ist ein hydrogeologisches Gutachten erstellt worden, das Aussagen zur Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser trifft.

Das Ergebnis der Untersuchung besagt, dass die versickerungsfähigen Schichten erst ab 5-6 m unter der Geländeoberfläche der untersuchten Kiesschichten liegen. Aus den hier genannten Gründen kommt die Ausnahmeregelung des § 51 a (4) Satz 2 LWG zur Anwendung die besagt, das Regenwasser ausnahmsweise der örtlichen Kanalisation zugeführt werden kann.

## **Änderungen nach Offenlage in Fettdruck**

Aufgrund der v.g. Situation muss das Niederschlagswasser mit dem Schmutzwasser gemischt der öffentlichen Abwasseranlage zugeführt werden.

### **7.2 Regenwasser**

Durch die besondere topographische Situation kann das Regenwasser in Ausnahmefällen nicht der Kanalisation zugeführt werden. Um eine Vernässung benachbarter Grundstücke zu verhindern, sind entsprechende bauliche Vorkehrungen an den jeweiligen Grundstücksgrenzen zu treffen.

## **8. Ökologie und Begrünung**

Nach § 1 (5) Nr. 7 BauGB sind gem. § 1a BauGB bei der Aufstellung der Bebauungspläne die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen.

### **8.1 Öffentliche Grünflächen**

#### **8.1.1 Zentrale öffentliche Grünfläche**

Die im südlichen Bereich der im B-Plan festgesetzten öffentlichen Grünfläche zu erhaltende Lindengruppe und die geplanten zusätzlichen Pflanzungen von standortgerechten heimischen Arten sollen zu einem Blickfang im Zentrum des B-Plangebietes werden.

#### **8.1.2 Baumreihe entlang der Burgackerstraße**

Die Bäume entlang der Burgackerstraße werden in ihrem Bestand gesichert. Es werden keine zusätzlichen Bäume gepflanzt. Es muss jedoch für jeden Baum der abgängig ist, eine Ersatzpflanzung zur Stärkung der grünen Raumkante dieses Straßenabschnittes vorgenommen werden. (Siehe auch textliche Festsetzung 6.3)

Es wird im Bebauungsplan zusätzlich ein 5 m breiter Grünstreifen als öffentliche Grünfläche von der Burgackerstraße aus auf dem ehemaligen Sportplatzgelände zum Schutz des Wurzel- und Kronenbereichs der Bäume festgesetzt.

#### **8.1.3 Anpflanzen von sonstigen Bäumen im Bereich der öffentlichen Grünflächen**

Die in den angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen gekennzeichneten LF4-Flächen zu pflanzenden Einzelbäume tragen zum einen als Gestaltungselemente zur Gliederung und Strukturierung des Gebietes bei, zum anderen haben sie zusätzlich einen ästhetischen und ökologischen Eigenwert.

### **8.2 Private Grünflächen**

#### **8.2.1 Private Gartenflächen (Siehe P1)**

Der nordwestliche Bereich wird im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt. Mit der Festsetzung der privaten Grünfläche der Hausgärten im hinteren Bereich der Burgackerstraße wird im Wesentlichen dem Wunsch der Eigentümer entsprochen, die bestehenden Hausgärten planungsrechtlich zu sichern.

#### **8.2.2 Fläche Schützenfest (Siehe P2)**

## **Änderungen nach Offenlage in Fettdruck**

Die im südöstlichen Bereich des ehemaligen Sportplatzgeländes festgesetzte „private Grünfläche“ wird der St. Hubertusschützenbruderschaft für das Schützenfest und die alljährlich stattfindende Kirmes zur Verfügung gestellt und dient darüber hinaus als Puffer zwischen der angrenzenden WA – Nutzung und den Schützen.

### **8.2.3 Gehölzbestand im Bereich der Schießbahn (Siehe P3)**

Der bestehende, artenreiche - meist heimische- Gehölzbestand im Bereich der Schießbahn wird als erhaltenswert dargestellt und stellt einen wichtigen Teil für die Durchgrünung des Plangebietes dar.

### **8.3 Ausgleichsflächen**

Nach § 1 (5) und (7) BauGB sind gem. § 1a BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen.

Es ist zu dem Bebauungsplan BR NR. 306 ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) erstellt worden.

Zur Ermittlung des Kompensationsumfanges wird in Anlehnung an die Methode „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ der ökologische Wert der heutigen Situation dem ökologischen Wert der Planung gegenübergestellt. Am Ergebnis dieser ökologischen Bewertung ist abzulesen, ob und ggf. wie hoch der zur Vollkompensation benötigte externe Ausgleich ist.

Die durchgeführte Bilanzierung ergibt ein Kompensationsdefizit von 37.605 Wertpunkten, was einem Kompensationsgrad von 56,9 % entspricht. Die notwendige Kompensation erfolgt extern auf der städtischen „Ökopool-Fläche“ Flur 4, Flurstück 636 in der Gemarkung Mödrath (siehe Anlage 5a und 5b). Die Wertsteigerung dieser Fläche beträgt gemäß der zuvor genannten Methodik 4 Wertpunkte je m<sup>2</sup>. Daraus ergibt sich flächenmäßig ein Kompensationbedarf von rund 9.400 m<sup>2</sup>. Der Wert von 37.605 wird vom Ökokonto abgebucht.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **9. Schallimmissionen**

Für das Schützengelände mit der Schießsportanlage ist von dem Ing.-Büro Graner und Partner ein Lärmgutachten erstellt worden, mit der Aufgabe, die von der Anlage ausgehenden Lärmbelastigungen im Bezug auf die angrenzende Wohnbebauung zu untersuchen und eventuelle Schutzmaßnahmen aufzuzeigen.

Das Ergebnis des Gutachtens sieht keine Einschränkungen zur Ausweisung eines Wohngebietes vor. Die gemessenen Immissionsrichtwerte liegen im Bereich der Grundstücksgrenze unter dem zulässigen Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete. Das Gutachten ist Bestandteil des bebauungsplanes.

## **10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **10.1 Allgemeine Ziele**

Aufgabe der Bauleitplanung ist nach § 1 (5) BauGB neben der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung insbesondere auch die Erhaltung, Erneuerung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Ziel des Bebauungsplanes ist u.a. die Entwicklung einer qualitätsvollen Ergänzung des Blockinnenbereiches zum bestehenden Blockrandbereich, wobei sich der Innenbereich

## Änderungen nach Offenlage in Fettdruck

den vorhandenen Blockrandgegebenheiten unterordnen und somit keine eigene Identität entwickeln soll.

Die gem. § 9 (4) BauGB in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommenen bauordnungsrechtlichen Vorschriften sollen zu einem ausgewogenen Straßen- und Ortsbild führen. Dieses hängt in hohem Maße von der Gestaltung der Gebäude, sowie der Neben- und Werbeanlagen sowie der Freiflächen ab.

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe, Dachform und Gestaltung von Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten definieren einen Gestaltungsrahmen, der eine homogene Grundstruktur der Bebauung festlegt.

### **10.2 Dachform und Dachgestaltung**

Die Festsetzungen zur Dachform und Gestaltung der Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten definieren einen Gestaltungsrahmen, der eine homogene Grundstruktur der Bebauung sicherstellt, im Einzelfall aber Gestaltungsspielraum belässt.

Die Festsetzung der Dachform und der Farbtöne für die Dacheindeckung orientiert sich an der vorhandenen Blockrandbebauung. Hochglänzende und engobierte Dacheindeckungen sind unzulässig, da aufgrund der topografischen Situation im Plangebiet reflektierte Sonnenstrahlen Störungen auf die benachbarte Bebauung hervorrufen können.

Zur Stärkung des dörflichen kleinstrukturierten Neubaubereichs werden Festsetzungen zu den Dachaufbauten getroffen. Zur Vermeidung von Gaubenbändern und einem damit verbundenen höheren Gesamteindruck der Gebäude werden Festsetzungen zur Länge und Höhe der Dachaufbauten und zu den Abständen untereinander getroffen.

### **10.3 Vorgartenzone**

Der eingeschränkte Gestaltungsrahmen innerhalb der „Vorgartenzone“ soll den Charakter des Straßenraumes und des Ortsbildes mitprägen und die Durchgängigkeit sowie die gestalterische Verbindung zwischen den einzelnen Baugrundstücken herstellen. Die Vorgartenbereiche werden damit zu einem „halböffentlichen Raum“, welcher den hier angestrebten dörflichen Charakter stützt.

### **10.4 Freiflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen)**

Die Vorschriften zur Gestaltung der Freiflächen zielen ab auf die Nutzung des grünen Gestaltungspotentials innerhalb des Baugebietes sowie der Vermeidung eines übermäßigen Grades der Bodenversiegelung, entsprechend der Grünkonzeption des Bebauungsplanes. Hiermit wird der Charakter eines Wohngebietes unterstützt.

### **10.5 Werbeanlagen**

Die Vorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen sollen sicherstellen, dass der Charakter des Wohngebietes nicht beeinträchtigt wird.

## **11. Strukturdaten**

**Gesamtfläche Geltungsbereich** **28.500 qm (100%)**

**davon anteilige Flächen**

Wohnbauflächen (Planung) 15.983 qm

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG :**

**Änderungen nach Offenlage in Fettdruck**

|  |          |             |
|--|----------|-------------|
| Verkehrsflächen                          | 3.119 qm |             |
| Öffentliche Stellplätze (25 Stück)       | 316 qm   |             |
| Straßenbegleitende Grünfläche            | 714 qm   | 4.149 qm    |
| Öffentliche Grünfläche mit<br>Spielplatz | 1.131 qm |             |
| Öffentliche Grünfläche – Lindenallee     | 489 qm   | 1.620 qm    |
| Schützenheim mit Schießanlage            |          | 2.122 qm    |
| Private Grünfläche - Hausgärten          | 3.264 qm |             |
| Private Grünfläche - Schützenplatz       | 1.363 qm | 4.627 qm    |
| <b>Hauseinheiten</b>                     |          |             |
| Freistehende Einfamilienhäuser           |          | 21          |
| Doppelhaushälften                        |          | 10          |
| <b>Summe Wohneinheiten</b>               |          | <b>31 W</b> |

Kerpen, im November 2005

Karl Heinz Mayer  
Amtsleiter