

BEGRÜNDUNG:

1.1.1

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Allgemeine Vorgaben**
 - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 1.2 Bestehende Situation
 - 1.2.1 Städtebau
 - 1.2.2 Landschaft
 - 1.3 Vorhandenes Planungsrecht

- 2. Planungsanlass / Ziel und Zweck der 1.Änderung**
 - 2.1 Planungsanlass
 - 2.2 Ziele und Zwecke der Planänderung
 - 2.3 Belange von Kindern und Jugendlichen

- 3. Begründung der Planinhalte**
 - 3.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise
 - 3.4 Nebenanlagen
 - 3.5 Garagen und Stellplätze
 - 3.6 Erschließung
 - 3.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 3.8 Beseitigung von Niederschlagswasser
 - 3.9 Grünflächen, Ökologie
 - 3.10 Umweltverträglichkeit
 - 3.11 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

- 4. Bodenordnung**
- 5. Kosten und Finanzierung**
- 6. Strukturdaten**

1. Allgemeine Vorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Rand des Kerpener Stadtteils Buir, ca. 500m südlich des Buirer Dorfmittelpunktes um die Kirche.

Das Plangebiet der 1. Änderung mit einer Größe von ca. 1,4 ha wird im Westen und Norden von öffentlichen Grünflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes BU 223 und im Osten von der Golzheimer Straße begrenzt. Im Norden grenzt das Buirer Fließ an das Plangebiet an, nach Süden wird der Geltungsbereich durch den neu geplanten Wirtschaftsweg des rechtskräftigen Bebauungsplanes BU 223 bzw. durch die Parzelle 44 / Flur 17 begrenzt.

Die Lage des Plangebietes ist dem Übersichtsplan M. 1:5000, die genaue Abgrenzung des Änderungsgebietes dem Bebauungsplan im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

1.2 Bestehende Situation

Der Änderungsbereich ist zurzeit noch unbebaut und stellt sich als landwirtschaftliche Fläche dar.

1.3 Vorhandenes Planungsrecht

Der Bebauungsplan BU 223 ist seit dem 21.03.2003 rechtswirksam.

Der Bebauungsplan BU 223 setzt im gesamten Änderungsbereich als Art der baulichen Nutzung WR „Reines Wohngebiet“ und offene Bauweise fest. Die zulässige Traufhöhe beträgt 6,0m als Mindestmaß und 8,0m als Höchstmaß über Bezugspunkt - dies ermöglicht eine bis zu 2-geschossige Bebauung. Die maximale Traufhöhe ist mit 11.50m über Bezugspunkt festgesetzt.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Kerpen stellt für den Bereich des Bebauungsplanes Wohnbaufläche dar, der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Planungsanlass / Ziel und Zweck der 1.Änderung

2.1 Planungsanlass

In der Planfassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes BU 223 ist für den Änderungsbereich eine zwingende 2-geschossige Bebauung vorgesehen, die überwiegend als Reihen- und Doppelhäusern, ausnahmsweise auch als Einzelhäuser, zu entwickeln sind. Die zulässige Traufhöhe beträgt 6,0m als Mindestmaß und 8,0m als Höchstmaß über Bezugspunkt. Die maximale Traufhöhe ist mit 11.50m über Bezugspunkt festgesetzt.

Der Stadt Kerpen liegen für den Änderungsbereich konkrete Nachfragen nach einer freistehenden 1-gechossigen Einfamilienhausbebauung vor. Um dieser allgemeinen Nachfragetendenz nach freistehenden Einzelhäusern entgegen zu kommen, ist eine Planänderung erforderlich.

2.2 Ziele und Zwecke der Planänderung

Durch die Änderung des BP BU 223 soll die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung von 1-geschossigen, freistehenden Einzelhäusern geschaffen werden.

2.3 Belange von Kindern und Jugendlichen

Durch die Planänderung werden Belange von Kindern und Jugendlichen nicht berührt. Die bedarfsgerechte Versorgung mit infrastrukturellen Angeboten ist durch vorhanden Einrichtungen im Wohnumfeld bereits gedeckt, bzw. wird u.a. durch die Anlage einer Parkanlage mit Spielplatz im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes BU 223 „Hoover Digger“, in unmittelbarer Nähe zum Änderungsgebiet ergänzt. Im Änderungsbereich stehen den Kindern und Jugendlichen zusätzlich eine Öffentliche Grünfläche als Spiel- und Quartiersplatz zur Verfügung.

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Reinen Wohngebiets (WR) und der Ausschluss der nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise im WR zulässigen Nutzungen unterstützt das städtebauliche Ziel der Schaffung eines hochwertigen, ruhigen und geschützten Wohngebiets im Übergang zur Landschaft.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Definiert wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ). Die differenzierte Ausweisung der GRZ entspricht dem Ziel der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß (§ 1a (1) BauGB). Bei Realisierung von Einzel- und Doppelhäusern kann die GRZ nicht voll ausgeschöpft werden.

Die Gebäudehöhen werden in den Reinen Wohngebieten (WR) als Unter-/Obergrenze der Traufhöhe und als Obergrenze der Firsthöhe festgesetzt, um eine möglichst homogene Gestaltqualität innerhalb der einzelnen Baufenster zu gewährleisten. In der 1.Änderung des Bebauungsplanes BU 223 wird für das nordöstliche WR-Gebiet die Untergrenze der Traufhöhe auf 4,0m und die Obergrenze auf 4,50m reduziert. Die Obergrenze der Firsthöhe wird auf 9,0m reduziert. Um die Zielsetzung der 1.Änderung des Bebauungsplanes zu realisieren, wird die zwingende Festsetzung der 2-Geschossigkeit im nordöstlichen WR-Gebiet aufgehoben.

Die Trauf- und Firsthöhen sind relativ zu dem Bezugspunkt der Endausbauhöhe der Erschließungsstraße als mittlere Höhenlage vor dem jeweiligen Baugrundstück festgesetzt. Die Endausbauhöhen der Straßen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht abschließend festgelegt.

In den Reinen Wohngebieten (WR) wird die maximale Zahl der Wohneinheiten auf 2 WE je Gebäude beschränkt, um das ausdrücklich festgelegte städtebauliche Ziel der Realisierung von Ein- und Zweifamilienhäusern in diesem neuen Wohnquartier sicherzustellen.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen abgegrenzt und in baukörperähnlicher Darstellung festgelegt. In der 1.Änderung des Bebauungsplanes BU 223 werden für das nordöstliche Baufeld nur Einzelhäuser zugelassen, um das Ziel der Änderung des Bebauungsplanes sicherzustellen. Des Weiteren werden die überbaubare Grundstücksflächen des ursprünglichen Bebauungsplanes geändert, bzw. auf bis 3m Abstandsfläche zur öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen erweitert. Im Gegenzug wird die überbaubare Grundstücksfläche im Nord-Westen des Plangebiets von 16m auf 14m Tiefe reduziert. Damit soll einerseits eine größere Flexibilität in der Parzellierung der Baufelder (insbesondere für Einzelhäuser) entstehen, andererseits die Möglichkeit des Gebäudeversatzes zugunsten eines homogenen Ortsbildes eingeschränkt werden.

Die Festlegung der Firstrichtungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um die einheitliche Ausrichtung der Baukörper zum Straßenraum bzw. zum Hofraum sicherzustellen, gegenseitige Verschattungen zu minimieren und eine einheitliche Gesamtgestalt der Siedlung zu wahren.

3.4 Nebenanlagen

In den reinen Wohngebieten (WR) werden zur Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen sowie zur Begrenzung der Bodenversiegelung die nach § 14 (1) BauNVO zulässigen Nebenanlagen auf ein maximal zulässiges Höchstmaß je Grundstück begrenzt.

Die untere Landschaftsbehörde fordert einen 5 m breiten Schutzstreifen entlang des Buirer Fließes am nördlichen Rand des Geltungsbereiches, der von jeglicher Bebauung einschließlich Nebenanlagen freizuhalten ist.

3.5 Garagen und Stellplätze

Die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs erfolgt grundsätzlich auf den Privatgrundstücken. Neben den innerhalb der überbaubaren Flächen und seitlichen Abstandsflächen zulässigen Garagen und Stellplätzen ist eine private Sammelstellplatzanlage angrenzend an die Öffentliche Grünfläche / Spiel- und Quartiersplatz festgesetzt, die den umgebenden Grundstücksflächen zugeordnet ist. Die Stellplätze der Sammelstellplatzanlage sind offen zu gestalten.

Private Stellplätze innerhalb der Grundstücke sind in Form von überdachten/ begrünten Carports oder als Garagen zu erstellen. Bei Einzelstellplätzen gilt die Distanzfläche als zweiter Stellplatz.

Innerhalb der von der Landschaftsbehörde geforderten 5m breiten Schutzstreifen entlang des Buirer Fließes am nördlichen Rand des Geltungsbereiches, sind überdachte Stellplätze / Carports und Garagen unzulässig.

Öffentliche Stellplätze sind Straßen begleitend (Parken unter Bäumen) - abgestimmt im Ausbaustadium auf die Hauszufahrten - sowie in punktuell ausgewiesenen Parkbuchten vorgesehen und sichern die Erschließung des neuen Wohngebietes.

3.6 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Golzheimer Straße an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Die Erschließungsflächen in den Höfen sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ entsprechend Verkehrszeichen 325 / 326 StVO festgesetzt. Die Breite der Erschließungsanlagen sichert in allen Bereichen die Anfahrbarkeit der Stellplätze.

Ziel der Erschließungskonzeption ist die möglichst störungsfreie Abwicklung des Ziel- und Quellverkehrs des neuen Wohngebietes.

Der an das Plangebiet angrenzende neue Wirtschaftsweg ist gleichzeitig Bestandteil des Wegenetzes in die Landschaft und damit von Bedeutung für die Naherholung.

3.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bereich des nordöstlichen Baufeldes wird zwischen Hoffläche und nördlich angrenzenden Bereich des Buirer Fließes ein Gehrecht zugunsten der Anlieger ausgewiesen. Das Gehrecht dient der Sicherstellung der Wegeverbindung zwischen den inneren Grünbereichen.

3.8 Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Regenwasser der Neubaubereiche (WR) wird unmittelbar über die privaten Grundstücke oder über Flachkanäle innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, ortsnah in das Buirer Fließ eingeleitet. Damit wird den Anforderungen nach § 51a LWG Rechnung getragen.

Neben den Regenwassereinleitungen aus den Neubaubereichen wird das bestehende Drainagenetz der südliche angrenzenden Ackerflur über öffentliche Straßen- bzw. Grünflächen durch das Plangebiet geführt und wie bisher in das Buirer Fließ eingeleitet

3.9 Grünflächen, Ökologie

Nach § 1 (5) und (7) BauGB sind 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.

Die Stadt Kerpen hatte für den Ursprungsplan einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag und Grünordnungsplan erarbeiten lassen. Dieser Fachbeitrag erfasst die qualitativen und quantitativen Ausmaße der durch die Bebauung des Geländes zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt sowie die Einordnung der Baumaßnahmen in die Struktur des vorhandenen Gesamtraumes.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Ursprungsplan um ein beplantes Gebiet im Sinne des § 30 BauGB handelt, das in Teilen bereits bebaut ist, bzw. im Bereich des Fabrikgeländes ehemals bebaut war, ist ein Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BnatSchG nicht erforderlich. Aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan zum rechtskräftigen Bebauungsplan geht hervor, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes im naturschutzrechtlichen Sinn eine erhebliche Verbesserung gegen-

über dem ehemaligen Bestand der Maschinenfabrik Buir sowie den potentiellen Eingriffen darstellt, die nach dem bisher geltenden Planungsrecht im Bereich der angrenzenden Erweiterungsflächen zulässig waren.

Der Bereich der ehemaligen Maschinenfabrik wurde komplett abgeräumt und planiert. Gutachterlich festgestellte Altlasten wurden im Zuge der Abbruchmaßnahmen der Gebäude und der Aufbereitung der Flächen vorschriftsmäßig beseitigt und das gesamte ehemalige Betriebsgelände als altlastenfrei erklärt.

Somit entsteht für die 1. Änderung des Bebauungsplanes BU223 kein zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf.

Die Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen dienen der Sicherung der Grünkonzeption des Bebauungsplanes bzw. des landschaftspflegerischen Begleitplanes, der Berücksichtigung Umwelt schützender Belange im Sinne von § 1 a BauGB und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Sinne von §1 (5) Nr. 4 BauGB.

Die Pflanzungen auf öffentlichen Flächen dienen der Sicherung der übergeordneten Grünkonzeption und der landschaftlichen Einbindung des Plangebietes. Darüber hinaus erfolgt die pflanzliche Einbindung unterschiedlicher Nutzungen wie des Spiel- und Quartiersplatzes.

Die Pflanzungen von Straßenbäumen dienen der Umsetzung der Grünkonzeption des Bebauungsplanes bzw. des landschaftspflegerischen Begleitplanes zum rechtskräftigen BP 223 „Hoover Diggen“ und der Sicherung eines grünen Wohnumfeldes des neuen Wohngebietes.

Die Pflanzungen auf privaten Flächen dienen der Sicherstellung der ökologischen Wertigkeit der privaten Grundstücke im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung der Entwicklung eines grüngerprägten Wohngebietes im Übergang zur Landschaft und zur ökologischen Vernetzung untereinander und mit den umliegenden Grün- und Landschaftsräumen entsprechend der Grünkonzeption zum Bebauungsplan bzw. des landschaftspflegerischen Begleitplanes. Vorschriften für die Anpflanzung von Hecken und die Begrünung der Stellplätze, Carports und Nebenanlagen dienen der Sicherung eines grünen Wohnumfeldes.

Die nach Süden zur Landschaft orientierten Grundstücke erhalten Pflanzgebote zur Sicherung eines weichen Übergangs in die Landschaft und zur Schaffung einer grünen Ortssilhouette. Die Anliegergrundstücke des Buirer Fließes erhalten Pflanzgebote zur Sicherung der für eine ökologische Wertigkeit notwendigen Breite der vegetationsgeprägten Uferzone.

3.10 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Gemäß § 1a BauGB sind die Auswirkungen eines Vorhabens auf Menschen, Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu prüfen, sofern nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) eine Verpflichtung zur Durchführung dieser Prüfung besteht. Da die überbaubaren Grundflächen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes unterhalb des in Anlage 1 des UVP angegebenen Schwellenwertes von 20.000 m² liegen, ist weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung noch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles vorzunehmen.

3.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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 Bebauungsplans „Hoover Digger“ ist die Entwicklung eines qualitativ vollen Wohnquartiers, das sich in den Charakter der umgebenden Baustruktur des Kerperner Stadtteils Buir einfügt und im Übergang zur Landschaft insbesondere den Aspekt des Wohnens im Grünen betont und gleichzeitig ökologische Aspekte des Bauens berücksichtigt. Aus diesen Zielvorstellungen begründen sich die getroffenen Gestaltungsvorschriften auf bauordnungsrechtlicher Grundlage:

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

Die getroffenen Vorschriften zu Gebäudehöhe, Dachformen und -gestaltung sowie zur Stellung der baulichen Anlagen zielen darauf ab, in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die Grundstruktur der Bebauung in abschnittsweise differenzierter Form festzulegen. Dabei ist neben dem Gestaltungsaspekt beabsichtigt, durch die Ausrichtung eines großen Teils der Baukörper nach Süden die Möglichkeit solarer Energiegewinne (passiv und aktiv) zu eröffnen.

Gebäudehöhen

Die Definition der Sockelhöhe der Gebäude dient als ergänzende Bestimmung zu den Höhenfestsetzungen gem. Punkt 2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen und ist wie diese relativ zu dem Bezugsniveau Endausbauhöhe Straße festgelegt.

Dachformen

Die Vorschriften zu Dachform, Dachneigung und Gestaltung von Dachaufbauten bzw. -einschnitten definieren einen Gestaltungsrahmen, der eine homogene Grundstruktur der Bebauung sicherstellt, im Einzelfall aber Gestaltungsspielraum belässt.

Nebenanlagen

Die Vorschriften zur Gestaltung der Nebenanlagen und Freiflächen zielen darauf ab, eine homogene Grundstruktur der einzelnen Bauabschnitte durch abschnittsweise einheitliche Gestaltung der wesentlichen Elemente des Wohnumfeldes sicherzustellen.

Freiflächen

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 bzw. des landschaftspflegerischen Begleitplanes

**STADT KERPEN, BEBAUUNGSPLAN BU 223/1.Änderung " HOOVER DIGGEN ",
STADTTEIL BUIR**

**BEGRÜNDUNG
SATZUNG :**

ANLAGE 4

S. 8

4. Bodenordnung

Da die überwiegenden Flächen des Bebauungsplanes im Besitz eines Grundstückseigentümers liegen, wird die Bebauung und Realisierung der Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplanes im Rahmen einer privaten Bodenordnung erfolgen.

5. Kosten

Die Erschließungsmaßnahmen werden durch einen privaten Investor im Rahmen eines Erschließungsvertrages mit der Stadt Kerpen hergestellt. Durch die Verwirklichung der 1.Änderung des Bebauungsplanes BU 223 werden somit keine Kosten für die Stadt Kerpen entstehen.

6. Strukturdaten

BRUTTOBAULAND (Plangebietsgröße)		14.020qm
DAVON ANTEILIG:	Größe	
Neubaufflächen (WR)	10.595 qm	
NETTOBAULAND	10.595 qm	75,6 %
GRÜNFLÄCHEN	910 qm	6,5 %
VERKEHR	2515 qm	17,9 %

Kerpen, November 2003

K.H. Mayer
(Amtsleiter 16)