

1. Allgemeine Vorgaben

1.1 Verfahrensstand

Der Ausschuss für Stadtplanung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 23.04.2002 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Tü Nr. 249/1. Änderung „Rosentalstraße“ im Stadtteil Türnich gefasst.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde vom 14.05. – einschließlich 11.06.2002 durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.05.2002 benachrichtigt und um Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 11.06.2002 gebeten.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des BP Nr. 249/1. Änderung „Rosentalstraße“ liegt am Ortsrand des Kerpener Stadtteiles Türnich, südwestlich der Heerstraße in fußläufiger Entfernung zum Marktplatz; es wird begrenzt südlich durch die Rosentalstraße, östlich durch die Hangkante des Grünbereichs, den Schulneubau und die Erfthalle, nördlich durch die bestehende Bebauung der Straße „Am Hauserbach“ und westlich durch den Sportfeldweg.

1.3 Vorhandenes Planungsrecht

Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Kerpen weist für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ aus.

2. Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Verbesserung der Umsetzungsmöglichkeiten des B-Planes in folgenden Punkten:

1. Verbesserung der Erschließungsfunktion, sowie der Ver. – und Entsorgungsmöglichkeiten
2. Veränderungen der Festsetzungen zu den Dächern
3. Schaffung einer größeren Flexibilität der Höhenfestsetzungen in Teilbereichen

3. Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich der Festsetzung „Hausgruppe“ wird für die im B-Plan festgesetzte Traufhöhe eine Toleranz von 30 cm nach unten ermöglicht, um die durch die topographischen Gegebenheiten (Hanglage) entstehenden besonderen Härten bezüglich der Eingangssituationen der künftigen Wohnhäuser zu vermeiden.

4. Verkehrsflächen

4.1 Erschließung

Die Aufweitung der im rechtskräftigen B-Plan Tü Nr. 249 festgesetzten Fußwege im Bereich der geplanten Reihenhausbebauung und südlich des Plangebietes im Bereich der

- 2 -

beiden freistehenden Einfamilienhäuser um 1,75 m auf eine Breite von 4,75 m zu einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ stellt eine Verbesserung der Erschließungssituation dar. Es wird somit die Befahrbarkeit für die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und gleichzeitig das Anfahren mit dem Pkw für die Anwohner an ihre Häuser zum Ein- und Ausladen ermöglicht.

Es ist am Ende dieser Straßen vor der Einmündung zur Straße „Am Hauserbach“ und des Sportfeldweges jeweils eine Wendeanlage für Pkws geplant. Eine Durchfahrt in diesen Bereichen soll ausschließlich für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge zulässig sein.

Die Verlegung des Fußweges und die Verschiebung der öffentlichen Grünfläche im Bereich der Grundschule stellt eine Optimierung der Verkehrserschließung dar.

3.2 Ruhender Verkehr

Im B-Plan werden im Bereich der Reihenhausbebauung zusätzlich 8 öffentliche Stellplätze ausgewiesen, da durch die verdichtete Bebauung eine erhöhte Anzahl von Besuchern zu erwarten ist.

2. Öffentliche Grünfläche

Die sich in der öffentlichen Grünfläche befindliche Sprunggrube der angrenzenden Grundschule fand im schalltechnischen Gutachten des Büros Dr. W. Wohlfahrt Berücksichtigung.

3. Ausgleichsflächen

Die Eingriffs – und Ausgleichsflächen werden im Rahmen des B-Planverfahrens angepasst.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform für die Hauptgebäude sind geneigte Dächer zulässig. Für die Bereiche, für die ausschließlich eine Traufhöhe ausgewiesen ist, wird eine Mindestdachneigung von 30° festgesetzt.

Durch diese Festsetzungen ist eine optimale Nutzung des Daches als Wohnraum gewährleistet. Flachdächer und flachdachähnliche Dachformen, die sich als Fremdkörper im B-Plangebiet darstellen würden, werden somit ausgeschlossen.

Kerpen, im November 2002

K.H. Mayer
Amtsleiter 34