

BEGRÜNDUNG:

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINE VORGABEN
 - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 1.2 Bestehende Situation
 - 1.3 Vorhandenes Planungsrecht
2. PLANUNGSANLASS/ZIELE UND ZWECKE DER 2. 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 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 3.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
 - 3.5 Erschliessung
 - 3.6 Begrünung und Ökologie
 - 3.7 Ver – und Entsorgung
4. KOSTEN

1. ALLGEMEINE VORGABEN

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Stadtteiles Sindorf, östlich der Paul-Klee-Straße, nördlich der Kampstraße und südlich der Nordstraße.

Die Abgrenzung des Bebauungsplangebietes ist dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5000, die genaue Abgrenzung dem Bebauungsplan , Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 2,3 ha.

1.2 Bestehende Situation

Das Plangebiet des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes SI 238 B ist bereits entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes an der Kampstraße überwiegend mit Doppelhäusern und an der Nordstraße mit 2 Reihenhausergruppen bebaut.

1.3 Vorhandenes Planungsrecht

Der Bebauungsplan SI 238 B ist seit dem 8.8.1995 rechtswirksam. Durch Beschluss des Rates der Stadt Kerpen vom 17.9.1996 ist die vereinfachte 1.Änderung aufgestellt und als Satzung beschlossen worden. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes SI 238 B wurden die überbaubaren Flächen geändert, dass ursprüngliche planerische Konzept des BP 238 B blieb erhalten. Das Änderungsverfahren wurde als "vereinfachte Änderung" nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes SI 238 B wurde durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses am 22.10.1996 rechtswirksam.

Der BP 238 B setzt in dem Änderungsbereich als Art der baulichen Nutzung WR "Reines Wohngebiet" und offene Bauweise fest. Die Geschossigkeit ist lediglich bei der an der Nordstraße gelegenen Reihenhauserbebauung und der zur Kampstraße orientierten Doppelhauserbebauung mit zwingend 2 Vollgeschossen festgesetzt. Im übrigen Teil des Änderungsbereiches ist eine maximal eingeschossige Bebauung zulässig. Die Reihenhauserbebauung an der Nordstraße ist bezüglich der Art der Bauweise als " Hausgruppe " festgesetzt. Im übrigen Bereich des Plangebietes sind Einzel – bzw. Doppelhäuser zulässig.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Kerpen stellt für den Bereich des Bebauungsplanes SI 238 B " Wohnbaufläche " dar, der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. PLANUNGSANLASS/ZIELE UND ZWECKE DER 2. ÄNDERUNG

2.1 Planungsanlaß

Mit Schreiben vom 31.8.2000 ist bei der Stadt Kerpen ein Bürgerantrag auf Änderung des Bebauungsplanes SI 238 B " Kampstraße " eingegangen.

Intension des Bürgerantrages ist es, die planungsrechtliche Grundlage für sich dem Hauptgebäudekörper unterordnende Anbauten (Wintergärten) zu schaffen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan SI 238 B läßt zurzeit nur in den Teilbereichen in denen die überbaubare Grundstücksfläche mit 14.0m festgesetzt ist, Erweiterungsmöglichkeiten für Anbauten zu.

2.2 Ziele und Zwecke der Planänderung

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes SI 238 B ist es, im gesamten Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von eingeschossigen Anbauten/Erweiterungen in Form von Wintergärten oder wintergartenähnlichen Anbauten (mit verglasten Hauptfassadenseiten) zu ermöglichen, die sich dem Hauptbaukörper unterordnen.

2.2 Belange von Kindern und Jugendliche

Durch die Planänderung werden Belange von Kindern und Jugendliche nicht berührt. Die bedarfsgerechte Versorgung mit infrastrukturellen Angeboten ist durch vorhandene Einrichtungen im Wohnumfeld bereits gedeckt, bzw. wird durch die Anlage eines Spiel – und Bolzplatzes im unmittelbar angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes SI 238 A " Paul – Klee – Straße ", ergänzt.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den o. g. Zielen der Planung und den Vorgaben des Flächennutzungsplanes wird für das Plangebiet WR - Reines Wohngebiet festgesetzt.

Die Festsetzung ist begründet in der bereits überwiegend vorhandenen Wohnnutzung im Umfeld des Plangebietes sowie in dem Ziel der Planung, die Art der baulichen Nutzung für den unbebauten Bereich fortzuführen.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird gem. § 1 Abs. 6 BauNVO bestimmt, dass in dem reinen Wohngebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Der Ausschluß der Nutzungen ist in dem Ziel der Planung begründet, hier vorrangig Wohnen zuzulassen. Darüber hinaus sollen durch den Ausschluss Störungen innerhalb der geplanten reinen Wohnbebauung und der dazugehörigen Freiflächen vermieden werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und dem Ziel der Planung, an dem Standort die Voraussetzungen für vorwiegendes Wohnen zu

schaffen. Es wird durch die Festsetzung der Grundflächen - (GRZ) , der Geschößzahl und durch Festsetzung einer Trauf – und Firsthöhe bestimmt .

Die festgesetzten Grundflächenzahlen sind begründet in den Zielen der Planung, bauliche Anlagen bis maximal 40% der Grundfläche zuzulassen.

Die Festsetzung von zwingend zweigeschossiger Bebauung soll dazu beitragen, dass innerhalb einer festgesetzten überbaubaren Fläche (Doppel- und Einzelhäuser) eine in der Geschossigkeit einheitliche Bebauung entsteht. Dadurch werden insbesondere städtebauliche Unverträglichkeiten, die aufgrund unterschiedlicher Geschößzahlen unmittelbar nebeneinander ausgelöst werden können, verhindert.

Ziel ist es, für die festgesetzte Reihenhausbauung durch die Festsetzung einer Mindesttraufhöhe und einer maximalen Traufhöhe eine einheitliche Höhenentwicklung zu erreichen.

Die festgesetzten Traufhöhen von 6 m bis 6,50 m über Bezugspunkt orientieren sich an der möglichen Traufhöhe, die aufgrund der zwingenden Zweigeschossigkeit im rechtskräftigen Bebauungsplan 238 B möglich wären. Die GRZ von 0,3 entspricht der tatsächlich möglichen baulichen Ausnutzung der Grundstücke.

Die festgesetzte Gebäudehöhe über Bezugspunkt kann durch technische Aufbauten wie z. B. Lüftungsanlagen oder Antennen ausnahmsweise überschritten werden - durch diese Festsetzung soll die Zulässigkeit untergeordneter Anlagen trotz Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ausnahmsweise ermöglicht werden.

Für die durch die Planänderung zulässigen Anbauten/Erweiterungen wird eine maximale Gebäudehöhe von 4.0m über Bezugspunkt festgesetzt. Durch diese Höhenbeschränkung soll dem planerischen Gedanken, dass sich die Anbauten bzgl. ihrer Höhe unter den Hauptbaukörper unterordnen, Rechnung getragen werden. Weiterhin soll durch die Höhenbeschränkung einer Verschattung der Nachbargrundstücke vorgebeugt werden.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Mit der Festsetzung der offenen Bauweise wird zum einen Einfluß auf die Baudichte genommen, sowie zum anderen ein ausreichender Spielraum möglicher Gebäudeformen angeboten.

In der 2. Änderung des BP 238 B werden z. T. die überbaubaren Grundstücksflächen des ursprünglichen Bebauungsplanes geändert. Die überbaubare Fläche wird durch eine zusätzliche Baugrenze unterteilt. In dem tieferen Bereich von durchschnittlich 12.00m ist der Hauptbaukörper und in einem etwa 3.0 – 4.0m tiefen Bereich sind eingeschossige Anbauten mit einer maximalen Höhe von 4.0m zulässig.

Ziel dieser partiellen Änderung ist es, die planerischen Voraussetzungen zur Umsetzung der konkreten Planungsabsichten (Errichtung von Anbauten/Wintergärten) zu schaffen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich mit Baugrenzen abgegrenzt und großzügig umfahren, so dass die Bebauungsabsichten und auch mögliche Erweiterungen nach den jeweiligen Bedürfnissen unter Berücksichtigung der sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen realisiert werden können.

3.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Um Beeinträchtigungen der rückwärtigen Gartenbereiche zu vermeiden, werden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nur in einer bestimmten Größe sowie Stellplätze und Garagen nur an bestimmten verträglichen Stellen zugelassen.

Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass die dem Wohngebietscharakter entsprechende Wohnruhe nicht beeinträchtigt wird. Es ist Ziel der Planung, die Flächen für den ruhenden Verkehr in direktem Umfeld der jeweiligen Bebauung ebenerdig anzulegen.

3.5 Erschliessung

Das Plangebiet ist über die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes SI 238 B hergestellten Wohnstraße erschlossen.

Neben den befahrbaren Verkehrsflächen enthält der Bebauungsplan Wegeverbindungen, die durchgängige Fußwege in Nord-/Südverbindung darstellen.

3.6 Begrünung und Ökologie

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima berücksichtigen. Das erfordert dort, wo Schäden und Mängel erkennbar sind, positive Maßnahmen zu deren Beseitigung oder Ausgleich.

Die Stadt Kerpen hatte für den Ursprungsplan einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag erarbeitet. 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.

Durch Festsetzungen der 2. Änderung des BP 238 B werden im Vergleich zum rechtskräftigen BP 238 B/1.Änderung keine zusätzlichen Flächen versiegelt, da die Bauflächen für die möglichen Wintergärten sich innerhalb der im rechtskräftigen Bebauungsplan SI 238 B festgesetzten überbaubaren Fläche befinden. Durch Festsetzungen der 2. Änderung des BP 238 B entsteht somit kein zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf.

Das detaillierte Bewertungsverfahren ist dem Fachbeitrag vom Sept. 1993 zu entnehmen,

3.7 Ver – und Entsorgung

Das Plangebiet ist sowohl abwassertechnisch als auch bzgl. der übrigen Versorgung (Gas, Strom, Wasser) über vorhandene Leitungen an das übergeordnete Leitungsnetz angeschlossen. Eine Ergänzung bzw. Erweiterung von Leitungstrassen ist für die durch die Änderung zulässigen baulichen Erweiterungen nicht notwendig.

4. Kosten

Durch die Verwirklichung der 2. Änderung des Bebauungsplanes SI. 238 B werden keine Kosten für die Stadt Kerpen entstehen.

Kerpen im März 2001

(Mayer)