

1.1.1 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 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

3.3 Maß der baulichen Nutzung

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

3.5 Garagen und Stellplätze

3.6 Erschließung

3.7 Ver – und Entsorgung

3.8 Begrünung und Ökologie

3.9 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

3.10 Kennzeichnungen und Hinweise

4. BODENORDNUNG

5. KOSTEN

6. STRUKTURDATEN

ALLGEMEINE VORGABEN

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Teil des Stadtteils Sindorf im Neubaugebiet " Mühlenfeld " östlich der Nordstraße und südlich der Hermann – Hesse - Straße. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst einen geringen Teilbereich des seit dem 25.01.2000 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes SI 238 A " Paul – Klee – Straße ".

Die genaue Abgrenzung des Änderungsgebietes ist dem Bebauungsplan im Maßstab 1 : 250 zu entnehmen. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 2.600 m².

1.2 Bestehende Situation

Das Neubaugebiet " Mühlenfeld " (BP 238 A) ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes SI 238 A " Paul – Klee – Straße " überwiegend mit bis zu zweigeschossigen Einfamilienhäusern als Doppelhäuser oder Reihenhäuser und bis zu dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut.

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

1.3 Vorhandenes Planungsrecht

Der Bebauungsplan SI 238 A ist seit dem 25.01.2000 rechtswirksam.

Der BP 238 A setzt in dem Änderungsbereich als Art der baulichen Nutzung WR "Reines Wohngebiet" und offene Bauweise fest. Die zulässige Traufhöhe beträgt 7.0m als Minimum und 8.0m über Bezugspunkt als Maximum – dies ermöglicht eine bis zu 3 geschossige Bebauung. Die maximale Traufhöhe ist mit 12.50m über Bezugspunkt festgesetzt. Da durch die Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes SI 238 A " Paul – Klee – Straße " die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird gem. § 13 (1) i.V.m. § 3 (1) Nr. 1 BauGB auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung (Unterrichtung und Erörterung) und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange verzichtet.

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

2. PLANUNGSANLASS/ZIELE UND ZWECKE DER 1. ÄNDERUNG

2.1 Planungsanlass

In der Planfassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes SI 238 A ist für den betreffenden Bereich keine innere, öffentliche Erschließung festgesetzt. Die ursprüngliche planerische Intension war es, für diesen Bereich bezüglich der Erschließung und Bebauung durch Festsetzung einer großzügig bemessenen überbaubaren Fläche dem Planern eine größtmögliche Planungsfreiheit zu gewährleisten.

Der Stadt Kerpen liegen für den Änderungsbereich konkrete Bauanträge, die sich an die bereits bestehende Einfamilienhausbebauung nördlich des Stichweges Nordstraße in Bauweise und Kubatur anpassen, vor. Die innere Erschließung des Baugebietes ist über eine private Stichstraße vorgesehen.

Da im gesamten Bebauungsplan SI 238 A die innere Erschließung der Baugebiete über eine öffentlich Erschließung vorgesehen und entsprechend des Bebauungsplanes auch realisiert wurde, soll als planerische Konsequenz die innere Erschließung der Bau-

flächen der 1.Änderung des Bebauungsplanes SI 238 A ebenfalls über eine öffentliche Verkehrsfläche erfolgen.

Um die o.g. Ziele planerisch umsetzen zu können ist eine Planänderung erforderlich.

2.2 Ziele und Zwecke der Planänderung

Durch die Änderung des BP 238 A soll die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung einer bzgl. der Kubatur der Nachbarbebauung angepassten, aufgrund der reduzierten Trauf – und Firsthöhe maximal 2geschossigen Einfamilienhausbebauung geschaffen werden. Weiterhin wird durch die Planänderung die Realisierung einer öffentlichen Erschließungsstraße ermöglicht.

2.3 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 u.a. durch die Anlage eines Spiel- und Bolzplatzes im Bereich des Bebauungsplanes SI 238 A " Paul – Klee – Straße", in unmittelbarer Nähe zum Änderungsgebiet , ergänzt.

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nach § 3 BauNVO als " Reines Wohngebiet " (WR) orientiert sich an dem Ziel, ein hochwertiges Wohngebiet zu schaffen.

Zur Unterstützung des Wohngebietscharakters werden die nach § 3, Abs. 3 BauNVO im WR ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den reinen Wohngebieten (WR) ausgeschlossen.

3.2 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Die maximale Zahl der Wohneinheiten wird auf 2 WE je Gebäude beschränkt, um das Ziel der Realisierung von Ein- und Zweifamilienhäusern in diesem Bereich sicherzustellen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Definiert wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl.

Die Festsetzung der GRZ ist an dem erforderlichen Höchstmaß eines potenziellen Reihenhauses-Mittelgrundstückes orientiert. An den jeweiligen Eckgrundstücken bzw. bei Doppelhäusern kann die GRZ im Einzelfall nicht voll ausgeschöpft werden.

Die Gebäudehöhen werden als Unter- bzw. Obergrenze der Traufhöhe bzw. Obergrenze der Firsthöhe festgesetzt, um eine möglichst homogene Gestaltqualität innerhalb der einzelnen Bauabschnitte zu gewährleisten.

Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen sind die Endausbauhöhen der Straßen maßgeblich. Damit ist der Bezugspunkt für die Ausweisung von Trauf- und Firsthöhe eindeutig definiert.

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 Höhenbeschrän-

kung 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.

- 3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen
In der 1. Änderung des BP 238 A werden die großflächigen überbaubaren Grundstücksflächen des ursprünglichen Bebauungsplanes geändert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen abgegrenzt und in baukörperähnlicher Darstellung festgelegt.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche wird durch zwei einzelne Baufelder von jeweils 12.50m Bautiefe unterteilt. Innerhalb dieser Fläche von 12.50m Bautiefe ist der Hauptbaukörper zu errichten und in einem 3.0 m tiefen im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich sind eingeschossige Anbauten mit einer maximalen Höhe von 4.0m zulässig.

Ziel dieser Differenzierung der überbaubaren Fläche ist es, als Ergänzung des Hauptbaukörpers die planerischen Voraussetzungen zur Umsetzung von untergeordneten baulichen Erweiterungen (Anbauten/Wintergärten) zu schaffen.

Die Festsetzung der Firstrichtungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um die Ausrichtung der Baukörper nach Südosten bzw. Südwesten sicherzustellen und gegenseitige Verschattungen zu minimieren.

Die verdichtet geplante Bauweise verlangt eine Einschränkung der nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen zur Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen und zur Gestaltung des Wohnumfeldes. Daher werden Nebenanlagen auf ein maximal zulässiges Maß je Grundstück beschränkt. Die Höhenfestsetzung zu Teilen der nicht überbaubaren Flächen sind in der Notwendigkeit begründet, die relativ schmalen Vorzonen vor den Häusern den im Durchschnitt ca. 0,5m über natürliches Gelände angehobenen Straßen anzupassen.

- 3.5 Garagen und Stellplätze
Neben den innerhalb der überbaubaren Flächen und seitlichen Abstandsfläche zulässigen Stellplätze und Garagen ist in der 1. Änderung des Bebauungsplanes nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB eine Fläche für Nebenanlagen Zweckbestimmung " Garage " festgesetzt worden. Durch diese Festsetzung soll z.B. bei einer Reihenhausbauung optional eine Angebotsplanung für Mittelhäuser zur Errichtung einer Garage geschaffen werden.

- 3.6 Erschließung
Die verkehrliche Erschließung der zukünftigen Wohnbauflächen erfolgt über die in der 1. Änderung des BP 238 A festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche, die über die Hermann – Hesse – Straße an die Nordstraße angebunden ist. Die Verkehrsfläche wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" (Zeichen 325/326 StVO) ausgewiesen, womit gewährleistet werden soll, dass der Anliegerverkehr über die minimierte Erschließungsstraße wohnverträglich abgewickelt werden kann.
Der in dem rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fußweg im weiteren Verlauf der Hermann – Hesse – Straße ist unverändert in den Geltungsbereich der 1. Änderung

übernommen. Durch den geplanten Fußweg wird eine fußläufige Erreichbarkeit der vorgesehenen Grünzüge am Siedlungsrand ermöglicht.

3.7 Ver – und Entsorgung

Das Plangebiet wird 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 nicht notwendig.

3.8 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. Dass 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 und Grünordnungsplan durch das Büro BfU (Aachen) 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.

Durch Festsetzungen der 1. Änderung des BP 238 A werden im Vergleich zum rechtskräftigen BP 238 A die überbaubaren Flächen reduziert und stattdessen eine öffentliche Verkehrsfläche zusätzlich festgesetzt. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan SI 238 A werden in der Summe jedoch keine zusätzlichen Flächen versiegelt.

Durch Festsetzungen der 1. Änderung des BP 238 A " Paul – Klee – Straße " entsteht somit kein zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf.

Das detaillierte Bewertungsverfahren zum rechtskräftigen Bebauungsplan SI 238 A ist dem Grünordnungsplan des Büros BfU vom Februar 1997 zu entnehmen,

3.9 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Die gemäß § 9 Abs. 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-, Frei- und Werbeanlagen ab.

Die getroffenen Vorschriften und Empfehlungen zu Dachformen im Zusammenhang mit den festgesetzten Firstrichtungen sind u.a. auch energetisch begründet: Die Ausrichtung der Baukörper nach Südwesten bis Südosten ermöglicht solare Energiegewinne (passiv und aktiv).

Durch die einheitliche Festlegung der Traufhöhe als Unter- und Obergrenze in Verbindung mit der Firsthöhe als Obergrenze ist die Homogenität der einzelnen Bauabschnitte hinreichend festgelegt.

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.

**STADT KERPEN, Bebauungsplan SI 238 A/1.Änderung " Paul – Klee – Straße ",
Stadtteil Sindorf**

BEGRÜNDUNG:

S. 6

Weitere Vorschriften zur Gestaltung der baulichen Anlagen dienen dem Ziel, eine homogene Grundstruktur durch abschnittsweise einheitliche Gestaltung von Nebenanlagen, Vorgärten und Gemeinschaftsanlagen sicherzustellen.

3.10 Kennzeichnungen und Hinweise

Durch das Gutachterbüro ABBAS - Archäologie und Umwelttechnik - wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan SI 238 A " Paul – Klee – Straße " eine archäologische Prospektion durchgeführt. Es wurden Fundstücke unterschiedlicher Zeiten nachgewiesen, die Funde waren weitläufig über das Untersuchungsgebiet verstreut - eine Konzentrationsfläche ist nicht erkennbar. Seitens des Amtes für Bodendenkmalpflege wurden in einer abschließenden Stellungnahme vom 18.11.1998 aufgrund der Prospektionsergebnisse keine Bedenken gegen eine Planrealisierung vorgebracht. Es wurde eine Begleitung der für die Planrealisierung notwendigen Ausbauarbeiten durch die zuständige Außenstelle des Fachamtes empfohlen diese wird im Zuge der Planrealisierung erfolgen.

4. BODENORDNUNG

Die Realisierung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Basis einer privaten Umlegung.

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 SI. 238 A werden somit keine Kosten für die Stadt Kerpen entstehen.

6. STRUKTURDATEN

Plangebietsgröße:	Ca. 2.600 qm
DAVON ANTEILIG:	Größe
Neubauf Flächen (WR)	Ca. 2.100 qm
NETTOBAULAND	81%
Wohnstraßen/Wohn- Fußweg	Ca. 500 qm
Innere Erschließung	9 %
BRUTTOBAULAND	Ca. 2.600 qm 100 %
Zahl der Wohneinheiten	8 – 12 WE

Kerpen, Juli 2001

K.H. Mayer
(Amtsleiter)