

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes HO 290 C " Am Ichendorfer Weg ", Stadtteil Horrem. Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Kerpener Stadtteils Horrem.

Das Plangebiet wird im Osten von einer natürlichen Hangkante , im Süden vom Betriebsgelände einer ehemaligen Spedition - im Westen von der Hauptstraße (L 163) und im Norden vom Betriebsgelände eines Verbrauchermarktes begrenzt.

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

2. Geltendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan HO 290 C " Am Ichendorfer Weg " wurde vom Rat der Stadt Kerpen am 11.05.2004 als Satzung beschlossen. Mit Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses am 26.01.2005 wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Der BP 290 C setzt in dem Änderungsbereich WA (Allgemeines Wohngebiet) fest. Die Höhe baulicher Anlagen ist in den Baugebieten WA 1 und WA 2 mit 7,00 – 7,45m (Mindest – und Höchstwert) über Bezugspunkt festgesetzt. In dem Gebiet WA 3 ist lediglich eine maximale Traufhöhe von 7,45m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe beträgt 11,85m.

3. Planungsanlass/Ziele und Zwecke der 1.Änderung

3.1 Planungsanlass

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan HO 290 C beinhaltet Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen. In den Bauflächen WA 1 und WA 2 ist eine Traufhöhe von 7,00m – 7,45m über Bezugspunkt (mittlere Höhenlage der Grenze zwischen dem Baugrundstück und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche) festgesetzt. Diese Traufhöhe entspricht einer zwingenden 2geschossigen Bebauung. Wie die Nachfrage von Interessenten zeigt, ist im Gegensatz zu diesem Angebot eine 1geschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss gefragt. Um dieser Nachfrage Rechnung zu tragen, soll in den Bereichen WA 1 und WA 2 die festgesetzte Traufhöhe entsprechend reduziert werden. Weiterhin werden klärende Festsetzungen zur Geländeoberfläche ergänzt, um eine höhenmäßige Angleichung der Vorgärten, Zufahrten und Garagen zu erreichen.

3.2 Ziele und Zwecke der Planänderung

Ziel und Zweck der 1. Änderung ist es, durch Reduzierung der Traufhöhe in den Bauflächen WA 1 und WA 2 die Errichtung von 1geschossigen Gebäuden planungsrechtlich zu ermöglichen.

Weiterhin soll durch die Festlegung der Geländeoberfläche eine einheitliche Regelung zur Höhenentwicklung von Gebäuden und Freiflächen in den Gebieten WA 1 – 3 geschaffen werden.

4. Umweltbelange

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes HO 290 C werden keine Umwelt relevanten Belange berührt, weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 (2) BauGB durchgeführt. Es wird daher nach § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, abgesehen.

5. Begründung der geänderten Planinhalte

5.1 Reduzierung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 wird die zulässige Trauf – und Firsthöhe reduziert, um die planungsrechtliche Zulässigkeit einer 1geschossigen Bebauung zu ermöglichen. Durch die Festsetzung einer Mindest – und Maximaltraufhöhe soll eine möglichst homogene Höhengestaltung in den Baugebieten erreicht werden.

Um eine einheitliche Höhenentwicklung bei Doppel – bzw. Reihenhäusern zu gewährleisten, besteht die Verpflichtung sich an eine bereits bestehende Grenzbebauung bzgl. der Dachneigung anzugleichen.

5.1 Festsetzung der Geländeoberfläche

Es wird in den Baugebieten WA 1 bis WA 3 eine Geländeoberfläche festgesetzt, um im Zusammenspiel mit den im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen (Trauf – und Firsthöhen) eine möglichst homogene Gestaltqualität unter Berücksichtigung eines ausreichenden architektonischen Gestaltungsspielraums planerisch zu gewährleisten.

5.2 Höhenfestsetzung nicht überbaubarer Flächen

Durch die Höhenfestsetzungen zu den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten, Stellplatzzufahrten und Hauseingängen), soll eine Anpassung an die im Vergleich zur natürlichen Geländeoberfläche höher liegenden Erschließungsanlagen erreicht werden.

Hinweis:

Die Begründung der unveränderten Planinhalte ist dem Textteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes HO 290 C " Am Ichendorfer Weg " zu entnehmen.

Kerpen, November 2005

K.H. Mayer
(Amtsleiter)