

In h a l t s v e r z e i c h n i s

1. ALLGEMEINE VORGABEN
 - 1.1 Verfahrensstand
 - 1.2 Geltungsbereich
 - 1.3 Situation
 - 1.4 Vorhandenes Planungsrecht
2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE
 - 3.1 Bauliche Nutzung
 - 3.1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - 3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr. 2 und 3 BauGB)
 - 3.1.4 Nebenanlagen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)
 - 3.2 Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 - 3.2.1 Äußere Erschließung
 - 3.2.2 Innere Erschließung
 - 3.3 Ver- und Entsorgungsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 12 - 14 BauGB)
 - 3.4 Grünflächen (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)
 - 3.4.1 Stellplatzbegrünung
 - 3.4.2 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB)
 - 3.4.3 Artenliste
 - 3.5 Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs
 - 3.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
4. BODENORDNUNG
5. KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. ALLGEMEINE VORGABEN

1.1 Verfahrensstand

Der Rat der Stadt Kerpen hat in seiner Sitzung am 15.03.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes BL Nr. 7/5. Änderung "In der Au" gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Aufgrund anderer dringend durchzuführender Bebauungsplanverfahren konnte das Verfahren zu diesem Zeitpunkt nicht weiterbetrieben werden. Da sich bis heute die Gesetzeslage geändert hat, wird das Bebauungsplanverfahren mit dem BauGB-Maßnahmengesetz neu eingeleitet.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BL Nr. 7/5. Änderung "In der Au" umfaßt das Gebiet zwischen:

- südlich der Wegeparzelle 59 aus Flur 14 der Gemarkung Blatzheim
- östlich der Wegeparzelle 57 aus Flur 14 der Gemarkung Blatzheim
- nördlich des kath. Kindergartens
- westlich der Straße "An der Mohle"

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplangebietes ist aus einem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 0,3 ha.

1.3 Situation

Das Plangebiet ist z. Z. nicht bebaut. Es gehört mit zu der Parzelle 68, Flur 14, die im Bebauungsplan als Fläche für Gemeinbedarf mit der Widmung Kindergarten ausgewiesen ist. Auf der östlichen Seite befindet sich eine eingeschossige Wohnbebauung und auf der südlichen Seite der Kindergarten, nördlich des Plangebietes, befindet sich der Schützenverein mit Schießstand, der jedoch durch eine steile Böschung vom Wohngebiet abgeschirmt ist. Westlich des Plangebietes schließen die langen Gärten der Bergstraße an.

1.4 Vorhandenes Planungsrecht

Das Plangebiet wird von dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan BL Nr. 7 abgedeckt, der für diesen Bereich Gemeinbedarfsfläche mit der Widmung Kindergarten ausweist.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Durch die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um den gestiegenen Wohnraumbedarf der Stadt Kerpen zu begegnen. Es sollen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 zusätzliche überbaubare Flächen zur Erstellung von Einfamilienhäusern geschaffen werden.

3. PLANUNG, ERLÄUTERUNGEN DER PLANINHALTE

3.1 Bauliche Nutzung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

In Anlehnung an die östlich angrenzende Wohnbebauung wird das Plangebiet als WR - reines Wohngebiet - festgesetzt. Diese Festsetzung ist begründet durch die bereits vorhandene Nutzung im Umfeld sowie im Ziel der Planung, die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet fortzuführen.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird gem. § 1 (6) BauNVO festgesetzt, daß in den reinen Wohngebieten die ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht störenden Handwerksbetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

Der Ausschluß dieser Nutzung gem. der Ziffer 1 ist in den Zielen der Planung begründet, hier vorrangig Wohnen zuzulassen und den entstandenen Gebietscharakter zu schützen.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse und der festgesetzten Werte der Grund- und Geschoßflächenzahl orientieren sich an die angrenzende Wohnbebauung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7. Damit soll dem Maßstab der unmittelbaren Umgebung Rechnung getragen werden.

3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr. 2 und 3 BauGB)

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen abgegrenzt, um einen gewissen Spielraum zu geben, so daß die Bauabsichten und auch mögliche spätere Erweiterungen im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzung realisiert werden können.

3.1.4 Nebenanlagen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 (5) BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen Stellplätze und Garagen unzulässig. Durch den Teilausschluß von Garagen und Stellplätzen soll eine Flächenversiegelung der Wohngärten verhindert werden und ein hohes Maß an durchgrüntem Freiflächen geschaffen werden. Außerdem soll durch den Teilausschluß der Stellplätze und Garagen in den Wohngärten die Wohnruhe der Anwohner gesichert werden.

3.2 Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

3.2.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dürener Str. und über die Kunibertusstraße.

3.2.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über die Straße An der Mohle und die im Plan festgesetzte Stichstraße.

3.3 Ver- und Entsorgung (gem. § 9 (1) Nr. 12 - 14 BauGB)

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt und muß lediglich für die Neubebauung ergänzt werden.

3.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

3.4.1 Stellplatzbegrünung

Um den Umfang der versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, wird festgesetzt, das die PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten auf den privaten Grundstücken aus wasserdurchlässigem Rasenpflaster oder Rasengitterstein zu erstellen sind.

3.4.2 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB)

Die gemäß § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern sollen dazu beitragen, das Plangebiet mit Grünflächen einzurahmen.

3.4.3 Artenliste

Die durch die Artenliste festgesetzte Pflanzenauswahl orientiert sich an der potentiellen natürlichen Vegetation der im Umfeld des Plangebietes natürlicherweise vorkommenden Pflanzenarten.

Durch die festgesetzte Artenauswahl soll die Anpflanzung exotischer, nicht standortgerechter Pflanzen verhindert werden und die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, daß sich Teillebensbereiche für zahlreiche Tier- und Pflanzengemeinschaften bilden können.

3.5 Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs

Mit den Festsetzungen von Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung des Plangebietes wird ein den Grundstücken zugeordneter Ausgleich des Eingriffs geschaffen.

3.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Durch die bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen soll eine städtebauliche Ordnung für das Plangebiet erreicht werden.

4. BODENORDNUNG

Die Bodenordnung wird über den freihändigen Grunderwerb geregelt.

5. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die Kosten für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche, der Ver- und Entsorgungsleitungen und des Grunderwerbs werden frühzeitig im Haushalt angemeldet.