B E G R Ü N D U N G

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nordwestlich der B 264 im Stadtteil Blatzheim der Stadt Kerpen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca 2,8 ha.

2. Vorgaben zur Planung

Nach dem verbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Kerpen ist das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Gem. § 8, Absatz 2 des BBauG wird dieser BBPl aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Teile des Bebauungsplangebietes sind gem. § 34 des BBauG als Innenbereich einzustufen. Entsprechend dem Interesse der Bürger nach Familienheimen und den Zielvorstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung ist es unter anderem Ziel und Zweck des BBPl. zusätzliche Flächen für eine Bebauung mit Wohnhäusern zur Verfügung zu stellen.

Durch die Aufstellung des BBPl. soll für dieses Plangebiet ein Ortsrecht geschaffen werden, um die mögliche Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach eindeutigen Festsetzungen des BBPl. beurteilen zu können und das neu zu erschließende Gebiet durch den BBPl. planungsrechtlich zu sichern. Dieser BBPl. soll die Grundlage für eine städtebauliche Ordnung darstellen.

4. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorbereitenden Bauleitplanung und den Untersuchungsergebnissen zum Vorentwurf wurde für das Plangebiet dieses BBPl. ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festge-

setzt.

Nach den textlichen Festsetzungen sind die im Allgemeinen im Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3

Nr. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nr. 2 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nr. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke

Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe

Nr. 6 BauNVO Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen

nicht zulässig.

9. Die Einschränkung wird damit begründet, die benötigte Familienheimbebauung zu schützen und nicht durch störende Nutzungen zu beeinträchtigen.

5. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und dem geplanten Charakter als Familienhausgebiet.

Es ist eine bis zu zweigeschossige Bebauung ausgewiesen.

Durch diese Festsetzung wird den Wünschen der Grundstückseigentümer und bauwilligen Bürger weitgehends Rechnung getragen. Städtebaulich fügt sich die vorgesehene Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild gut ein.

6. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet wird eine Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll eine allzu starke Verdichtung vermieden und somit eine Kontrolle über die Bebauungsdichte erhalten werden.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt.

7. Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes ist auf eine Familienheimbebauung abgestimmt. Das Erschließungskonzept sieht für zwei

11. Verwirklichung des Bebauungsplanes an die B 264 vor. Um Durchgangsverkehr im Plangebiet zu vermeiden, wurde die Erschließung Planstraßen ohne Querverbindungen geplant. Außerdem sind bodenordnen-Durch die Festsetzung der verkehrsberuhigten Bereiche gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 11 des Bebauungsplanes Maßnahmen durchzuführen. Es wird angestrebt, dieses auf freiwilliger Basis zu erreichen. Die verkehrsberuhigten Bereiche werden als

Mischprofil für Fußgänger und Kraftfahrzeuge erstellt. Durch die geringe Anzahl der Fahrzeuge und den zu erwartenden Fahrverkehr bieten die überschläglich ermittelten Kosten für Straßen-, Kanalbau und Straßenbeleuchtung belaufen sich auf rd. 830.000,-DM. Die Stadt Kerpen wird den notwendigen Anteil bei Bedarf aus ihrem Haushalt zur Verfügung stellen.

8. Versorgungsflächen

Im BBPl ist eine Trafostation in Abstimmung mit dem Versorgungsträger ausgewiesen worden.

9. zu pflanzende Bäume

Zur Durchgrünung des Plangebietes wurden im Bereich der verkehrsberuhigten Zonen zu pflanzende Bäume festgesetzt.

10. Bestandverändernde Festsetzungen nach § 103 BauONW

Erdgeschoßfußbodenhöhe

Damit die Kellergeschosse nicht zu weit aus dem vorhandenen Geländeniveau herausragen und um nachbarschaftliche Beeinträchtigungen durch unterschiedliche Erdgeschoßfußbodenhöhen auszuschließen wurde eine maximale Sockelhöhe festgesetzt.

Dachneigung

Um über die Nutzung des Dachraumes individuell entscheiden zu können wurde die Dachneigung für die Hauptgebäude von 28° bis 48° festgesetzt.

Einfriedigungen

Durch die Festsetzung, die Vorgärten zur Straße hin bis zu maximal 0,60 m Höhe einzufriedigen, soll erreicht werden, daß die privaten Grünflächen optisch in den Verkehrsraum einbezogen werden.

STADT KERPEN,

Bebauungsplan BL Nr. 9 „ Am Burgbenden“, Stadtteil Blatzheim

BEGRÜNDUNG:

S. 4