

Inhaltsübersicht

1. Vorgaben

- 1.1 Bisheriges Verfahren
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.3 Bestehende Situation
- 1.4 Vorhandenes Planungsrecht

2. Ziel und Zweck der Planung

3. Begründung der Planinhalte

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen
- 3.4 Erschließung
- 3.5 Garagen und Stellplätze
- 3.6 Ökologie
- 3.7 Ver- und Entsorgung
- 3.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 BauONW

4. Bodenordnung

5. Erschließung und Durchführung der Hochbaumaßnahmen

6. Kosten

1. VORGABEN

1.1 Bisheriges Verfahren

Die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 227 "Kunibertusstraße / Domkauler Weg" ist seit dem 15.10.1994 rechtsverbindlich. Für 2 Teilbereiche wurde im Jahr 1996 das 1. Änderungsverfahren durchgeführt. Diese 1. Änderung wurde am 09.09.1996 rechtsverbindlich und ist nun Grundlage für die 2. Änderung.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Teilbereiche I und II der 2. Änderung des BP Nr. 227 liegen östlich der Kunibertusstraße, südlich des Kerpener Weges und nördlich des Domkauler Weges.

Die Größe der beiden Teilbereiche des Plangebietes betragen ca. 0,75 ha.

Die genaue Abgrenzung der Änderungsbereiche des Plangebietes ist aus dem Übersichtsplan, der Bestandteil der Anlage ist, zu entnehmen.

1.3 Bestehende Situation

Die beiden Teilflächen östlich der Kunibertusstraße wurden ehemals landwirtschaftlich genutzt. Derzeit stellen sie sich als Brachfläche dar.

1.4 Vorhandenes Planungsrecht

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kerpen weist für das Plangebiet Wohnbauflächen aus. Der zu ändernde Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan BL NR. 227/1. Änderung setzt für beide Teilflächen WA – Allgemeines Wohngebiet fest. Eine Teilfläche des Teilgebietes II ist als öffentliche Grünfläche mit der Widmung Parkanlage ausgewiesen.

Innerhalb des Teilbereiches I ist eine eingeschossige, offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern mit einer maximalen Traufhöhe von 3,5 m ausgewiesen.

Innerhalb des Teilbereiches II läßt der Bebauungsplan maximal zweigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise bis zu einer Traufhöhe von maximal 6,3 m zu.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die von dem Änderungsverfahren betroffenen Teilbereiche sind zurzeit noch unbebaut, sollen aber im Rahmen der laufenden Trägermaßnahme bebaut werden.

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist es, die vorliegende Planung des Vorhabenträgers

für die letzten beiden Bauabschnitte realisieren zu können und die Bebauung des Baugebietes "Kunibertusstraße/ Domkauler Weg" zum Abschluß zu bringen.
Außerdem soll die angrenzende öffentliche Grünfläche, die als Spielplatz angelegt werden soll, planungsrechtlich gesichert werden.

Die für den Teilbereich I festgesetzte Geschossigkeit und Traufhöhe wird so geändert, daß das Dachgeschoß als Vollgeschoß genutzt werden kann.

Der für den Teilbereich II geplante Geschosswohnungsbau wird in der 2. Änderung des BP Nr. 227 in Einfamilienhäuser mit der Festsetzung Hausgruppe in Anpassung an die geplante umliegende Bebauung geändert.

Die Grenze des Teilbereiches II wird in östliche Richtung verschoben, um die angrenzende öffentliche Grünfläche mit der Widmung Parkanlage mit in den Geltungsbereich der 2. Änderung des BP Nr. 227 aufzunehmen. Die Widmung dieser Fläche wird von Parkanlage in Spielplatz geändert.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen an dem Standort die Voraussetzungen zur Errichtung von 12 Reihenhäusern und 2 Doppelhaushälften geschaffen werden.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 227 wird für die beiden Änderungsgebiete die bisher zulässige Art der Nutzung WA – Allgemeines Wohngebiet beibehalten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

In dem Teilbereich I wird die Geschossigkeit von I auf II - geschossig und die Traufhöhe von bisher 3,5 m auf 4,0 m geändert. Diese Änderung der Festsetzung ermöglicht, daß das Dachgeschoß als Vollgeschoß genutzt werden kann.

Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 wird für beide Teilfläche in Anpassung an das angrenzende Plangebiet unverändert übernommen.

3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Innerhalb der Teilbereiches I wird die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche unverändert aus der rechtsverbindlichen Planung übernommen. Die bisherige zulässige Hausform (ED) wird entsprechend der Zielsetzung der Planung ersetzt durch H (Hausgruppe) und D (Doppelhaus).

Mit der Änderung innerhalb des Teilbereiches II von bisher geschlossene in offene Bauweise mit der zulässigen Hausform 'Hausgruppe' wird eine Lageveränderung der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich.

Die Lage und Größe der geplanten überbaubaren Flächen und die Bauweise orientieren sich an

der Planung der 1. Änderung des BP Nr. 227 entlang des Domkauler Weges.

3.4 Erschließung

Das Erschließungskonzept der 1. Änderung des Bebauungsplanes BL Nr. 227 wird durch die 2. Änderung nicht berührt. Die geplanten Wohngebiete werden wie bisher von der Verkehrsfläche der Kunibertusstraße erschlossen.

3.5 Garagen und Stellplätze

Die bisherige Zielsetzung der Planung, die Flächen für den ruhenden Verkehr in direktem Umfeld der jeweiligen Bebauung nur ebenerdig zuzulassen, wird für die 2. Änderung übernommen. Durch die Änderung der Hausform in Teilbereich I von "Einzel -und Doppelhäuser" in "Doppelhäuser und Hausgruppe" verschiebt sich die Lage der Stellplätze und Garagen geringfügig.

Aufgrund der veränderten Lage der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Teilfläche II und der geänderten Hausform (Hausgruppe) wird innerhalb dieser Teilfläche eine Neuordnung der Flächen für den ruhenden Verkehr erforderlich.

Gegenüber den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Planung konnte der Anteil der Stellplatzflächen jedoch um die Hälfte reduziert und damit auch der Anteil der teilversiegelten Flächen gemindert werden.

3.6 Ökologie

Für den Bereich der 2. Änderung werden die überbaubaren und versiegelten Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit den Festsetzungen der 2. Änderung verglichen.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass sich aus ökologischer Sicht durch die Änderung der Anteil der überbaubaren und versiegelbaren Flächen durch die Neuordnung innerhalb des Teilbereiches II gegenüber der rechtsverbindlichen Planung zu Gunsten des Freiraumes reduziert wird.

3.7 Ver- und Entsorgung

Die Ziele der Planung hinsichtlich der Ver- und Entsorgung werden für den Bereich der 2. Änderung weitestgehend übernommen.

Danach werden die Schmutzwässer über vorhandene Kanaltassen der Kläranlage Kenten zugeführt.

Bei Antragstellung einer wasserrechtlichen Einleitungserlaubnis ist ein entsprechendes hydrogeologisches Gutachten über die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes vorzulegen.

Zum Schutz der Grundwasserbeschaffenheit dürfen nur unbelastete Dachflächenwasser auf den Grundstücken versickern werden. Die Entwässerung der Stellplatzflächen muss über die öffentliche Kanalisation erfolgen.

3.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 BauONW

Die gestalterischen Vorschriften werden, soweit diese für den Änderungsbereich zutreffen, aus der rechtsverbindlichen Planung übernommen.

4. Bodenordnung

Zur Realisierung der Bebauung sind Boden ordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Es ist eine Durchführung als Trägermaßnahme vorgesehen.

5. Erschließung und Durchführung der Hochbaumaßnahmen

Die Bebauung innerhalb der beiden Teilflächen der 2. Änderung wird als Trägermaßnahme durchgeführt.

6. Kosten

Die Bebauung der beiden Teilflächen innerhalb des Bereichs der 2. Änderung wird als Trägermaßnahme durchgeführt, so dass keine Haushaltsmittel der Stadt Kerpen benötigt werden.

Kerpen, im März 2001

Mayer
Fachbereichsleiter 2