

*** Ergänzung nach Offenlage**

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG

- 1. Allgemeine Vorgaben**
 - 1.1 Verfahrensstand
 - 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
 - 1.3 Bestehende Situation
 - 1.3.1 Städtebau
 - 1.4 Vorhandenes Planungsrecht
 - 1.4.1 Flächennutzungsplan
 - 1.4.2 Bebauungsplan
 - 1.4.3 Aufhebung Aufstellungsbeschluss
- 2. Ziel und Zweck der Planung**
- 3. Belange von Kindern und Jugendliche**
- 4. Begründung der Planinhalte**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.1.1 Allgemeines Wohngebiet
 - 4.1.2 Mischgebiet
 - 4.2 Zahl der Wohneinheiten
 - 4.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.3.2 Bauweise/Stellung baulicher Anlagen
- 5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**
 - 5.1 Nebenanlagen
 - 5.2 Garagen und Stellplätze
- 6. Verkehrsflächen**
 - 6.1 Erschließung
 - 6.2 Ruhender Verkehr
 - 6.3 Verkehrsgrünflächen
- 7. Ver - und Entsorgung**
 - 7.1 Beseitigung von Niederschlagswasser
 - 7.2 Trafostation
 - 7.3 Fläche für die Abfallentsorgung
- 8. Grünflächen, Ökologie**
 - 8.1 Öffentliche Grünflächen

*** Ergänzung nach Offenlage**

8.2 Pflanzung von Bäumen im Straßenraum

9. Schallimmissionen

10. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

- 10.1 Allgemeine Ziele
- 10.2 Dachformen
- 10.3 Nebenanlagen
- 10.4 Freiflächen
- 10.5 Werbeanlagen

11. Kennzeichnungen

- 11.1 Altlast
- 11.2 Gründung

12. Hinweise

- 12.1 Bodendenkmale
- 12.2 Kampfmittel

13. Empfehlungen

14. Bodenordnung

15. Kosten und Finanzierung

16. Strukturdaten

*** Ergänzung nach Offenlage**

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeine Vorgaben

1.1_ Verfahrensstand

Der Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Umwelt der Stadt Kerpen hat in seiner Sitzung vom 28.03.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes HO 235 " Westlich Oscar - Straus - Straße „ gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 24.5.2000 bis 23.6.2000 durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 2.5.2000 benachrichtigt und um Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 2.6.2000 gebeten.

- * *Der Bebauungsplan hat gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Verkehr der Stadt Kerpen vom 28.11.2000 in der Zeit vom 24.01.2001 bis einschließlich 02.03. 2001 öffentlich ausgelegen. Im Rahmen der Beteiligung der Bürger ist eine Empfehlung zur Verwendung emissionsarmer Feuerungsanlagen angeregt worden. Diese Anregung ist in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Punkt D. Empfehlungen und Hinweise Nr. 4 aufgenommen worden.***

Durch diese Ergänzung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt und eine erneute Offenlegung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Die Ergänzung ist im Text gekennzeichnet worden.

1.2_ Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes HO 235 „ Westlich Oscar - Straße " liegt am nordöstlichen Rand des Stadtteiles Horrem. Es wird im Norden durch die Josef - Bitschnau - Straße, im Osten durch die „ Oscar - Straus - Straße „, im Süden durch die Straße " Auf dem Postberg " und im Westen durch die Parzellengrenzen der Flurstücke 201, 230, 213 und 13 in der Flur 27 begrenzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3 ha.

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

1.3 Bestehende Situation

1.3.1 Städtebau

Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein P + R - Platz, der überwiegend durch Pendler der unmittelbar angrenzenden Bahn genutzt wird .

Das zukünftige Baugebiet grenzt südlich an den P + R - Platz an . Die Fläche stellt sich zurzeit als Brachfläche dar, die durch einen dichten Baumbestand zur Oscar - Straus - Straße und zum tiefergelegenen P + R - Platz eingegrenzt wird. Es handelt sich um eine Hanglage, die von der Straße " Auf dem Postberg " zum Böschungs-

*** Ergänzung nach Offenlage**

bereich am P + R - Platz eine Höhendifferenz von ca. 10m aufweist.

Die umliegende Bebauung wird an der Straße " Auf dem Postberg " durch eine zwei - bis dreigeschossige Bebauung, mit Einzelhäusern und Mehrfamilienhäusern gekennzeichnet. Das Gebäudealter und der Baustil ist heterogen, die freistehenden, überwiegend giebelständigen Einzelhäuser sind zwischen 1930 und 1950 errichtet worden. Die Mehrfamilienhäuser stammen aus den 60ziger bis 80ziger Jahren. Östlich der Oscar - Straus - Straße grenzt die Wohnanlage " Buchenhöhe " an. Die Anlage stammt aus den 60ziger Jahren - sie wird durch bis zu 18 - geschossige Einzelgebäude geprägt.

1.4 Vorhandenes Planungsrecht**1.4.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kerpen (1. Änderung) stellt für den Bereich des bestehenden P + R - Platzes " gemischte Bauflächen " und für den Teil südlich des P + R - Platzes " Wohnbaufläche " dar. Der Bebauungsplan HO 235 wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4.2 Bebauungsplan

Das Plangebiet des Bebauungsplanes HO 235 liegt im Geltungsbereich des seit dem 17.5.74 rechtswirksamen Bebauungsplanes Horrem 26 "Hemmersbacher Erbbusch,, - dieser setzt für den Bereich des P + R - Parkplatzes u.a. " Mischgebiet " mit einer bis zu sechsgeschossigen Bebauung fest.

Der übrige Bereich des Plangebietes - zukünftiges Wohngebiet, einschließlich Erschließungsflächen - ist als " Allgemeines Wohngebiet " (WA) mit einer zwingenden dreigeschossigen Bauweise festgesetzt.

Zur Verwirklichung der planerischen Zielsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes HO 235 ist eine Überplanung des Bebauungsplanes HO 26 in den entsprechenden Bereichen erforderlich. Der Bebauungsplan HO 26 wird in den bezeichneten Teilbereichen aufgehoben und durch den zukünftigen Bebauungsplan HO 235 ersetzt.

1.4.3 Aufhebung Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Kerpen hat in seiner Sitzung vom 5.2.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes HO 235 gem. § 2 BauGB beschlossen. Da sich die planerischen Zielsetzungen und rechtlichen Grundlagen - Novellierung BauGB - inzwischen geändert haben, ist zur Rechtssicherheit der Aufstellungsbeschluss vom 5.2.1991 durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Verkehr am 28.3.2000 aufgehoben worden.

*** Ergänzung nach Offenlage****2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Der Bebauungsplan HO 235 „ Westlich Oscar - Straus - Straße „ verfolgt folgende planerische Zielsetzungen :

- Entwicklung eines Wohngebietes mit einer Angebotsplanung für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser, unter besonderer Beachtung der topografischen Situation (Hanglage)
- planungsrechtliche Sicherung des bestehenden P + R - Platzes
- Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden ökologischen Strukturen einschließlich des schützenswerten Baumbestandes
- Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage zur Anlage eines Kinder - spielplatzes und Sicherung dieser Fläche als Spielfläche

3. Belange von Kindern und Jugendlichen

Das geplante Wohngebiet stellt eine Angebotsplanung für Familieneigenheime in Form von freistehende Einzelhäusern bzw. Doppelhäusern dar. Aufgrund dieses Angebotes ist ein hoher Anteil an Kindern und Jugendlichen in dem Wohnquartier zu erwarten. Die Planung hat diesem Sachverhalt durch folgende Festsetzungen Rechnung getragen :

- Ausweisung eines ca. 550 m² großen Kinderspielplatzes
- Festsetzung der Straßenverkehrsflächen als "verkehrsberuhigter Bereich"
- planungsrechtliche Sicherung bestehender Grünflächen, die als " erweiterte Spielfläche " genutzt werden können
- als Maßnahme zur Schulwegsicherung die Festsetzung einer Fußweg- verbindung zwischen der Planstraße und der Straße " Auf dem Postberg "

4. Begründung der Planinhalte**4.1 Art der baulichen Nutzung****4.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Die Festsetzung allgemeines Wohngebiet (WA) im Neubaubereich begründet sich aus der planerischen Zielsetzung eine Angebotsplanung für eine Wohnbebauung in dem betreffenden Bereich zu entwickeln. Die nach § 4 (3) BauNVO im WA aus- nahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, weil aus städtebaulichen Gründen in dieser Lage des Stadtteils

*** Ergänzung nach Offenlage**

Horrem der Schutz des Wohnens Vorrang genießt. Die beiden bestehenden Wohngebäude an der Straße " Auf dem Postberg " werden entsprechend der vorhandenen Wohnnutzung ebenfalls gem. § 4 BauGB als " Allgemeine Wohngebiete " (WA) festgesetzt.

4.1.2 Mischgebiet

Im Norden des Plangebietes an der Josef - Bitschnau - Straße (Bestandsbereich) ist ein Mischgebiet ausgewiesen. Ziel der Mischgebietsausweisung ist es, gewerbliche Anlagen an diesem Standort anzusiedeln, die bezüglich Ihres Emissionsgrades gewährleisten, dass die angrenzende Wohnnutzung nicht in unzulässiger Weise beeinträchtigt wird. In dem Mischgebiet (MI) werden aus Gründen der Konfliktvermeidung mit den angrenzenden Wohnbereichen (WA) die nach § 6 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten gem. § 6 (1) Nr. 8 BauNVO in den gewerblich geprägten Teilen des Mischgebietes, sowie die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen, nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten außerhalb der gewerblich geprägten Bereiche des Mischgebietes werden ebenfalls ausgeschlossen.

4.2 Zahl der Wohneinheiten

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) wird die maximale Zahl der Wohneinheiten auf 2 WE je Gebäude beschränkt, um das ausdrücklich festgelegte städtebauliche Ziel der Realisierung von Ein- und Zweifamilienhäusern sicherzustellen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Definiert wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ). Die differenzierte Ausweisung der GRZ entspricht dem Ziel der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß (§ 1a (1) BauGB). Die Festsetzung der GRZ mit 0.4 in den Neubaubereichen, in denen Einzel - und Doppelhäuser zulässig sind, ist an dem erforderlichen Höchstmaß einer Doppelhaushälfte orientiert. In den Neubaubereichen in denen nur Einzelhäuser zulässig sind, entspricht die festgesetzte GRZ von 0.3 der maximal möglichen Ausnutzung des Baufensters bezogen auf das Baugrundstück. Die Grundflächenzahl in dem Bestandsbereich der Allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete ist entsprechend der vorhandenen Bebauung mit 0.4 festgesetzt.

Durch die Festsetzung von Gebäudehöhen in den allgemeinen Wohngebieten - definiert über Trauf - und Firsthöhen - sowie Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe bezogen auf einen festen Bezugspunkt (Messpunkt 406 - katholische Kirche Horrem - Hauptstraße) wird der exponierten topografischen Situation Rechnung getragen. Die Gebäudehöhen werden differenziert für die jeweiligen Baufenster in Höhe über NN festgesetzt, um bezogen auf die vorhandene natürliche Topografie eine möglichst homogene Gestaltqualität mit einer einheitlichen Höhenentwicklung der Gebäude innerhalb der einzelnen Baufenster zu gewährleisten.

*** Ergänzung nach Offenlage**

In den Mischgebieten wird das Maß der baulichen Nutzung neben der Grundflächenzahl über eine maximale Höhe baulicher Anlagen definiert. Durch diese offene Festsetzung soll eine möglichst große Gestaltungsvielfalt gesichert werden.

4.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen abgegrenzt und in baukörperähnlicher Darstellung festgelegt. Aufgrund der geringen Freiflächen zwischen der zukünftigen Bebauung an der Straße "Auf dem Postberg" und der Bebauung südlich der Planstraße sind die überbaubaren Flächen dort mit maximal 11.00m Tiefe festgesetzt worden.

Um geringfügige Erweiterungen für Anbauten wie Wintergärten o.Ä. zuzulassen, ist nach § 31 (1) BauGB eine Überschreitung der zulässigen Baugrenze ausnahmsweise zulässig.

Die überbaubaren Flächen in den Bestandsbereichen der Allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete sind großzügig festgesetzt worden, so dass Erweiterungen der bestehenden Bebauung möglich sind.

Die Höhenfestsetzung zu den nicht überbaubaren Flächen ist in der Notwendigkeit begründet, die relativ schmalen Vorzonen vor den Häusern der im Durchschnitt über natürliches Gelände angehobenen Planstraßen anzupassen.

4.3.2 Bauweise/Stellung baulicher Anlagen

Für die Bestands - und Neubaubereiche wird in Anpassung an die bestehende Bebauung eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzung der Firstrichtungen in den Bereichen, in denen Einzel - und Doppelhäuser zulässig sind, erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um die einheitliche Ausrichtung der Baukörper in Anpassung an die bestehende Bebauung zum Straßenraum sicherzustellen, die Ausrichtung der Baukörper nach Süden bzw. Südwesten sicherzustellen und gegenseitige Verschattungen zu minimieren.

5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**5.1 Nebenanlagen**

Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen sowie zur Begrenzung der Bodenversiegelung werden die nach § 14 (1) BauNVO zulässigen Nebenanlagen auf ein maximal zulässiges Höchstmaß je Grundstück begrenzt.

5.2 Garagen und Stellplätze

Um die Gartenbereiche vor Störungen zu schützen, sind Garagen und private Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Bereiche zulässig.

*** Ergänzung nach Offenlage****6. Verkehrsflächen****6.1 Erschließung**

Das Plangebiet wird über eine zentrale Planstraße von 7.0m Breite (Fahrbahn incl. Nebenanlagen) an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die Planstraße endet im Westen in einer Wendeanlage, die so dimensioniert ist, dass die im Stadtgebiet Kerpen eingesetzten Müllfahrzeuge wenden können. Zur Erschließung der im Osten des Neubaubereiches geplanten 4 Einzelhäuser ist ein 5.0m breiter Stichweg, der in einer für Pkws dimensionierten Wendeanlage endet, geplant.

Die vorgesehenen Planstraßen werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich,“ entsprechend Verkehrszeichen 325 / 326 StVO festgesetzt.

Zwischen der Planstraße und der Straße " Auf dem Postberg " ist ein Fußweg geplant, weiterhin ist im Bereich der geplanten Wendeanlage am vorgesehenen Stichwege eine Fußwegverbindung zum P + R - Platz vorgesehen. Durch die beiden Fußwege soll eine sichere und unmittelbare Anbindung des Neubaubereiches an den Bahnhof Horrem und die Versorgungsbereiche im Zentrums Horrems ermöglicht werden.

6.2 Ruhender Verkehr

Für die zusätzliche Wohnbebauung ist im Zuge des Ausbaues der zentralen Planstraße eine Anlage zusätzlicher öffentlicher Stellplätze im Straßenraum vorzusehen, weiterhin ist am Ende der Wendeanlage eine Fläche für öffentliche Stellplätze festgesetzt. Der bestehende P+R - Platz wird durch den Bebauungsplan HO 235 planungsrechtlich gesichert.

6.3 Verkehrsgrünflächen

Die Festsetzung von Verkehrsgrünflächen im Bereich " Josef - Bitschnau - Straße dient der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Grünflächen.

7. Ver - und Entsorgung**7.1 Beseitigung von Niederschlagswasser**

Für die Ver - und Entsorgung der zusätzlichen Neubauflächen ist die Ergänzung der bereits in der Oscar - Straus - Straße verlegten Leitungstrassen erforderlich.

Bzgl. der Verpflichtungen des § 51 a LWG das Regenwasser zu versickern, bzw. ortsnahe einem Gewässer zuzuleiten ist für den Bebauungsplan HO 235 „ Westlich Oscar - Straus - Straße „ die Ausnahmeregelung des § 51 a Abs. 4 Satz 2 LWG aus folgenden Gründen anzuwenden:

Eine nach bisherigem Recht genehmigte Kanalisationsnetzplanung besteht bereits. Diese sieht vor, dass das Niederschlagswasser gemischt mit Schmutzwasser einer

*** Ergänzung nach Offenlage**

öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird.

Der technische und wirtschaftliche Aufwand, um den Verpflichtungen des § 51 a LWG nachzukommen, (Aufbau eines Trennsystems), wäre unverhältnismäßig, da ein Mischsystem mit Hauptsammler bereits besteht.

7.2 Trafostation

Die bestehende Trafostation an der Josef - Bitschnau - Straße wird durch die Festsetzung planungsrechtlich gesichert.

7.3 Fläche für die Abfallentsorgung

Der bestehende Standort für Altglascontainer an der Oscar - Straus - Straße wird durch diese Festsetzung planungsrechtlich gesichert.

8. Grünflächen, Ökologie

8.1 Öffentliche Grünflächen

Nach § 1 (5) und (7) BauGB sind bei der Aufstellung der Bebauungspläne die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein beplantes Gebiet im Sinne des § 30 BauGB. Ein Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8a BNatSchG ist lediglich für die über die Festsetzungen des Bebauungspläne HO 26 " Hemmersbacher Vorbenden " hinausgehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft , erforderlich.

Aus der Bilanzierung der ökologischen Eingriffe (Anlage 5) zum Bebauungsplan geht hervor, dass durch die Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes HO 235 " Westlich Oscar - Straus - Straße " kein erweiterter Ausgleichsbedarf (Bewertung nach Froehlich und Sporbeck) besteht.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden im Vergleich zu dem bestehenden Planungsrecht des BP 26 um 8.670 Biotoppunkte (15 %) reduziert.

Durch die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Böschungsgrün)gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB werden die bestehenden ökologischen Strukturen in ihrem Bestand gesichert, bzw. einer natürlichen Entwicklung überlassen.

Die Erhaltung von großkronigen Einzelbäumen, sowie von bestehenden Grün - und Vegetationsflächen folgt dem Vermeidungsgebot des § 8a BNatSchG und bildet die Grundlage der Grünkonzeption des Bebauungsplanes .

*** Ergänzung nach Offenlage**

Die Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen dienen der Sicherung der Grünkonzeption des Bebauungsplanes, der Berücksichtigung umweltschützender Belange im Sinne von § 1 a BauGB und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Sinne von § 1 (5) Nr. 4 BauGB.

8.2 Pflanzung von Bäumen im Straßenraum

Begrünungsfestsetzungen im Straßenraum erfolgen als pauschale Anforderungen. Die Anzahl von Straßenbäumen im Bereich der Planstraße wird als Richtzahl festgelegt. Konkrete Standorte können erst in Abhängigkeit von Leitungskorridoren, Grundstückszufahrten und anderen Bedingungen im Rahmen einer späteren Detailplanung festgelegt werden.

9. Schallimmissionen

Das gesamte Plangebiet ist durch Schallimmissionen durch Schienenverkehr, der von der nördlich angrenzenden DB - Trasse ausgeht, vorbelastet. Durch ein schalltechnisches Gutachten des Ingenieur - Büros Dr. Werner Wohlfahrt (Burscheid) vom Juli 2000 wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen durch den Bahnverkehr und durch Zu - und Abfahrtsverkehr zu dem bestehenden P + R - Platz untersucht.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 " Schallschutz im Städtebau " werden durch den Verkehrslärm an allen Immissionspunkten überschritten. In dem geplanten Wohngebieten beträgt die Überschreitung je nach Lage der Immissionspunkte während des Tages - Beurteilungszeitraumes (6.00 - 22.00 Uhr) 1.8 dB (A) bis 5.1 dB (A) und in dem Nacht - Beurteilungszeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) 9.7 dB(A) bis 13.3 dB(A).

In dem bestehenden Mischgebiet werden die Tagwerte um 3.5 dB (A) bis 4.7 dB (A) und die Nachtwerte um 12.9 dB (A) bis 14 dB (A) überschritten.

Aufgrund der Entfernung der Schallquelle von den Immissionsorten ist die Festsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen technisch nicht sinnvoll. Aus diesem Grund werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese betreffen Festsetzungen zu der Luftschalldämmung an Außenbauteilen (Mischgebiet) und Fensterflächen (Misch -und Allgemeine Wohngebiete). Des weiteren wird empfohlen im Sinne der DIN 4109 schutzwürdige Aufenthaltsräume (Schlaf - Wohn - und Kinderzimmer) auf den der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Um auf die Lärmvorbelastung im Plangebiet hinzuweisen, sind die Bauflächen nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB als " Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes mit zu treffenden baulichen Vorkehrungen " festgesetzt worden.

Diese Festsetzung trägt den Anforderungen an die vorhandenen Schallimmissionen Rechnung und gewährleistet, dass keine gesundheitsgefährdenden Werte in den

*** Ergänzung nach Offenlage**

Innenräumen auftreten.

10. Bauordnungsrechtliche Vorschriften**10.1 Allgemeine Ziele**

Aufgabe der Bauleitplanung ist nach § 1 (5) BauGB neben der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung insbesondere auch die Erhaltung, Erneuerung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Ziel des Bebauungsplans ist u.a. die Entwicklung einer qualitätsvollen Ergänzung des bestehenden Wohnquartiers , und eine Einfügung in den Charakter der umgebenden Baustruktur unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte des Bauens. Aus diesen Zielvorstellungen begründen sich die getroffenen Gestaltungsvorschriften auf bauordnungsrechtlicher Grundlage:

Die gem. § 9 (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 - und Werbeanlagen sowie der Freiflächen ab.

Die getroffenen Vorschriften zu Gebäudehöhe, Dachformen und -gestaltung zielen darauf ab, in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die Grundstruktur der Bebauung festzulegen. Dabei ist neben dem Gestaltungsaspekt beabsichtigt, durch die Ausrichtung eines großen Teils der Baukörper nach Süden die Möglichkeit solarer Energiegewinne (passiv und aktiv) zu eröffnen.

10.2 Dachformen

Die Vorschriften zu Dachform, Dachneigung und Gestaltung von Dachaufbauten bzw. -einschnitten definieren einen Gestaltungsrahmen, der eine homogene Grundstruktur der Bebauung sicherstellt, im Einzelfall aber Gestaltungsspielraum belässt.

10.3 Nebenanlagen

Die Vorschriften zur Gestaltung der Nebenanlagen zielen darauf ab, eine homogene Grundstruktur der einzelnen Bauabschnitte durch abschnittsweise einheitliche Gestaltung der wesentlichen Elemente des Wohnumfeldes sicherzustellen.

10.4 Freiflächen

Die Vorschriften zur Gestaltung der Freiflächen zielen ab auf die Nutzung des grünen Gestaltpotentials innerhalb des Baugebietes sowie der Vermeidung eines übermäßigen Grades der Bodenversiegelung, entsprechend der Grünkonzeption des Bebauungsplanes.

10.5 Werbeanlagen

Die Vorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen sollen sicherstellen, dass der Charakter des Wohngebietes nicht beeinträchtigt wird.

*** Ergänzung nach Offenlage****11. Kennzeichnungen****11.1. Altlast**

Auf der derzeitigen P + R - Fläche befand sich bis in den 60ziger Jahren eine Ziegelei. Vor Herstellung des P + R - Platzes ist durch das Ing. - Büro Dr. Tillmanns & Partner im Jahre 1989 ein Bodengutachten erstellt worden. Es wurden punktuelle Kontaminationen ermittelt. Eine Gesundheitsgefährdung bei der derzeitigen Art der Nutzung wurde ausgeschlossen. Um auf mögliche punktuelle Bodenbelastungen hinzuweisen, ist der betreffende Altstandort der Ziegelei als Fläche , deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind nach § 9 (5) Nr. 3 BauGB umgrenzt worden.

11.2 Gründung

Die Kennzeichnung der Teile des Plangebietes, die humoses Bodenmaterial enthalten und besondere Vorkehrung bei der Gründung erfordern, erfolgt aufgrund einer Stellungnahme der Rheinbraun AG.

12. Hinweise

Die Hinweise in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan HO 235 sind aufgrund von Stellungnahmen , die im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB eingegangen sind, aufgenommen worden.

12.1 Bodendenkmale

Der Hinweis zu möglichen Bodendenkmalen erfolgt auf Anregung des Rheinischen Amtes f

12.2 Kampfmittel

Der Hinweis zum Auffinden von Kampfmitteln erfolgt auf Anregung der Bezirksregierung Köln - Kampfmittelräumdienst.

13. Empfehlungen

Die Empfehlungen bzgl. der Rückhaltung von Regenwasser, der Begrünung von Garagendächern *** der Verwendung von emissionsarmen Feuerungsanlagen** und der Gestaltung von Flächen für Müllbehälter sollen als Anregung für Bauherrn/Architekten dienen und im Zusammenhang mit den gestalterischen Festsetzungen zur Schaffung eines homogenen, unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte realisierten Wohnquartiers beitragen.

14. Bodenordnung

Da die überplanten Flächen des Neubaubereiches im Besitz eines Grundstückseigentümers liegen, wird die Bebauung und Realisierung der Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplanes im Rahmen einer privaten Bodenordnung erfolgen.

*** Ergänzung nach Offenlage****15. Kosten und Finanzierung**

Die Erschließung des Baugrundstückes wird durch einen Erschließungsträger erfolgen. Die Stadt Kerpen wird mit dem Träger einen entsprechenden Erschließungsvertrag abschließen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes HO 235 " Westlich Oscar - Straße " keine Haushaltsmittel der Stadt Kerpen in Anspruch genommen.

Die von dem Erschließungsträger zu tragenden Kosten sind nachfolgend überschlägig ermittelt worden. Die Kosten werden anteilig auf die zukünftigen Erwerber übertragen.

Straßenbau

1)	Straßenbau	1.300 m ² x 170 DM/m ²	=	221.000 DM
2)	Kanalisation (Trennsystem)	170m x 1.000 DM/m	=	170.000 DM
3)	Straßenbeleuchtung	6 Stück x 3.000 DM/Stk	=	18.000 DM
4)	Fußweg	50m x 160 DM/m	=	8.000 DM
5)	Straßenbäume	10 Stk. x 1.500 DM/Stück	=	15.000 DM

Öffentliche Grünflächen

1)	Spielplatz	550 m ² x 100 DM/m ²	=	55.000 DM
2)	Ergänzungspflanzungen	100 m ² x 50 DM/m ²	=	5.000 DM

Gesamtkosten :**ca. 492.000 DM**

Hinweis : Herstellungskosten brutto ohne Grunderwerb

*** Ergänzung nach Offenlage****16. Strukturdaten**

Plangebietsgröße	33.250 m ² (3.33 ha)
Davon anteilig :	Größe
Wohnbaufläche (Planung)	8.000 qm (24.0 %)
Wohnbaufläche (Bestand)	1.300 qm (4.0 %)
Mischgebiet (Bestand + Erweiterung)	1.300 qm (4.0 %)
Bauland insgesamt	10.600 qm (32.0 %)
Verkehrsfläche (Planung)	1.200 qm (3.6 %)
Verkehrsfläche (Bestand Straßen)	5.200 qm (15.6 %)
Verkehrsfläche (Bestand P + R -Platz)	12.000 qm (36.0 %)
Spielplatz	550 qm (1.7 %)
öffentliche Grünfläche (Bestand)	3.700 qm (11.1 %)
Baugebiet	22.650 qm (68 %)
Bruttogeschossfläche (Wohnbebauung Z =2)	ca. 6.600 qm
Bruttogeschossfläche (Mischgebiet Z =3)	ca. 1.500 qm
Zusätzliche Bebauung	ca. 10 Einzelhäuser ca. 18 Doppelhaushälften
Zahl der zusätzlichen Wohneinheiten	ca. 35 WE
Zahl der öffentlichen Stellplätze im Straßenraum	ca. 15 Stellplätze

Kerpen , 15. November 2000

*** Ergänzung nach Offenlage 3.4.2001**Mayer
(Amtsleiter)