

1. Allgemeine Vorgaben

1.1 Verfahrensstand

Der Ausschuss für Stadtplanung und Verkehr hat in seiner Sitzung vom 28.01.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes 290 C, Am Ichendorfer Weg, Kerpen Horrem beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 24.02.2003 bis einschließlich 28.03.2003 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.02.2003 benachrichtigt und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 14.03.2003 gebeten. Die Stellungnahmen der TÖB sind in Anlage 2 zusammengefasst. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ergab keine Anregungen oder Stellungnahmen. Die öffentliche Auslegung des Planentwurf erfolgte nach Beschluss durch den Ausschuss für Stadtplanung und Verkehr vom 25.11.2003, in der Zeit vom 22.12.2003 bis einschließlich 06.02.2004.

1.1 * Änderungen/Ergänzungen nach öffentlicher Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes sind redaktionelle Änderungen, die insbesondere zur Klarstellung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie zur verbindlichen Definition von Traufhöhen dienen, im Textteil des Bebauungsplanes vorgenommen worden. Die Ergänzungen/Änderungen sind im Text gekennzeichnet. Weiterhin ist die Fläche des ehemaligen Gaswerkes Horrem aufgrund der Nutzung als Gaswerk als Altlastverdachtsfläche gekennzeichnet worden und es sind textliche Festsetzungen zur gärtnerischen Nutzung des Geländes ergänzt worden.

Da durch die Änderungen/Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, ist eine erneute Offenlegung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich des Bebauungsplanes 290 C liegt am nordöstlichen Ortsrand des Kerpener Stadtteils Horrem.

Das Plangebiet wird im Osten begrenzt durch den Geltungsbereich des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans 290 A, im Süden vom Betriebsgelände der ehemaligen Spedition Außem, im Westen durch die Hauptstraße (L 163) und im Norden durch den Waldweg bzw. das Betriebsgelände des Verbrauchermarktes.

1.3 Bestehende Situation

Die Bebauung entlang der Hauptstraße ist auf der Ostseite überwiegend von einer Mischnutzung bzw. gewerblicher Nutzung geprägt. Auf der Westseite der Hauptstraße finden sich Wohnbauten. An die Südseite des Plangebietes grenzt gewerbliche Nutzung der ehemaligen Spedition Außem. Im nördlichen Anschluss des Plangebietes befindet sich der neu errichtete Lidl – Markt. Der Kernbereich des Planungsgebietes ist eine Brachfläche, das frühere Gelände der Fa. Möltgen. Die Fläche ist komplett von Aufbauten geräumt, es ist keinerlei Bewuchs vorhanden. Die Fläche liegt durch die Bebauung entlang der Hauptstraße abgeschildert im Übergang zum VEP 290 A.

Die vom Kreiverkehr ausgehende Erschließungsstraße als äußere Anbindung für das Gebiet Horrem - Nord (BP HO 290 A, 290 B und 290 C) ist als Baustraße vorhanden.

1.4 Restriktionen

Das Plangebiet beinhaltet mit dem KFZ – Betrieb an der Hauptstraße 13 einen Lärm-emittenten, außerdem ist das Plangebiet aufgrund seiner Rand- und Gemengelage von potenziellen Lärmquellen wie der Gasstation Horrem sowie der Anlage des Lidl – Marktes und der Hauptstrasse (L 163) umgeben. Die gutachterliche Stellungnahme des Ing. Büros ACCON vom 21.10.2003 hat diese Lärmemittenten auf ihre Verträglichkeit in Bezug auf die geplanten Bebauungen innerhalb des Plangebietes untersucht.

Zusammengefasst kommt die gutachterliche Stellungnahme zu folgenden Ergebnissen :

Die Berechnungen haben ergeben, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 tags an den geplanten Wohnhäusern weitgehend eingehalten oder unterschritten werden. Nur im nördlichen Bereich und an der bestehenden Bebauung entlang der Hauptstraße ist im Prognosefall 2010 mit Überschreitungen bis ca. 5 dB (A), an einigen ungünstigen Fassaden bis zu 7 dB (A) zu rechnen. Nachts werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 an den geplanten neuen Wohnhäusern zum Teil um 2 – 3 dB (A) überschritten. Am Bestand betragen die Überschreitungen auch nachts bis ca. 5 dB (A), bzw. an einigen Fassaden bis zu 7 dB (A).

Nach der Entscheidung des BVerwG vom 18.12.1990, AZ. 4 N 6.88 kann eine Überschreitung der Orientierungswerte um 5 dB (A) das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein, wobei die Umstände des Einzelfalles maßgeblich sind.

Angeichts der relativ geringen Überschreitung, der Betrachtung des Prognosefalles 2010 und des recht pessimistischen Ansatzes für die LKW Anteile aus den DTV – Werten nach der Standardtabelle der RSL 90, der erfahrungsgemäß bei genauen Zählungen niedriger ausfällt, ist davon auszugehen, dass in den neu zu entwickelnden Teilen des Plangebietes gesunde Wohnverhältnisse zu erwarten sind. Insbesondere ist zu beachten, dass sowohl in den tieferen Stockwerken und in den Innenbereichen, hier besonders auf den Freiflächen, wesentlich geringere Lärmpegel zu erwarten sind. Aus diesem Grund sind die nach dem Energieeinsparungsgesetz erforderlichen doppelschaligen Fenster ausreichend.

Die Gewerbelärmimmissionen durch den Lidl Markt sind tags unkritisch, sowohl im Hinblick auf die Mittelungs- als auch auf die Spitzenwerte. Das an der Südseite angebrachte Kühlaggregat kann je nach Betriebszustand nachts zu störenden Lärmpegeln an den nächstgelegenen Wohnhäusern führen. Es ist deshalb beabsichtigt, das Kühlaggregat zu verlegen oder zu kapseln.

Der an der Hauptstraße befindliche KFZ – Betrieb unterliegt aufgrund der Baugenehmigung den Anforderungen an einen nicht störenden Gewerbebetrieb nach § 6 BauNVO. Danach sind auch für die Wohnhäuser auf dem Betriebsgrundstück selbst die Richtwerte für Mischgebiete einzuhalten. Wird dies sichergestellt, so kann von der Einhaltung der WA – Richtwerte an den weiter entfernt liegenden geplanten Wohnhäusern ausgegangen werden.

Die rechtliche Würdigung des Bestandschutzes des Betriebes im Zusammenhang mit der Baugenehmigung und der Verträglichkeit mit dem angrenzenden WA – Ge

biet ist der Stellungnahme der Kanzlei Lenz und Johlen vom 29.07.2003 zu entnehmen.

Zur grundsätzlichen Verbesserung der Situation, unbeschadet einer Notwendigkeit, wird eine 2.0 m hohe Schallschutzwand entlang der Grundstücksgrenzen der Fa. Kramer im B – Plan festgesetzt.

Als ehemaliger Standort eines Metall verarbeitenden Betriebes muss der Altlastenverdacht ausgeräumt werden. Im Zuge der Rückbaumaßnahmen auf dem Grundstück Hauptstraße 5 – 9 wurden vom Büro Tillmanns und Partner sechs Rammkernsondierungen durchgeführt. Organoleptische Auffälligkeiten als Hinweis auf Bodenbelastungen wurden nicht festgestellt. Die entnommenen Bodenluftproben waren ebenfalls unauffällig.

*** Altlastverdachtsfläche ehemaliges Gaswerk**

Bei dem Bereich des ehemaligen Gaswerkes Horrem (Hauptstraße 25) handelt es sich aufgrund der ehemaligen Nutzung um eine Altlastverdachtsfläche. Seitens des ursprünglichen Grundstückseigentümers, der RWE – Systems Grundstücks GmbH & Co. KG wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben, durch das die Bodenbelastungen durch die frühere Nutzung als Gaswerk durch Sondierungen untersucht wurden. Das beauftragte Hygiene - Institut des Ruhrgebietes (Gelsenkirchen) kommt zu dem Ergebnis, dass " die im Rahmen einer orientierenden Untersuchung des Geländes erhobenen Daten keine Hinweise auf eine typische Gaswerkaltlast ergeben. Dennoch ist das Grundstück nicht frei von anthropogenen Einflüssen." Einzelne Proben überschreiten Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für sensiblere Nutzungsformen (Spielflächen, Wohnen). Zur Beurteilung der Möglichkeiten einer sensibleren Folgenutzung (Wohnnutzung) sind nach Einschätzung des Instituts weitere Untersuchungen zur Eingrenzung der Boden – und Bodenluftbeeinträchtigungen erforderlich." Das Gutachten kann als Erstbewertung für weitere Untersuchungen dienen.

Sofern keine Veränderungen der derzeitigen Geländeoberfläche vorgenommen werden, ist zur Zeit kein weiterer Handlungsbedarf angezeigt. Bei tiefbautechnischen Veränderungen ist der Umweltingenieur der Stadt Kerpen zu beteiligen, um in Zusammenarbeit mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein – Erft – Kreises den weiteren Handlungsbedarf festzulegen. Die betreffende Fläche ist im Bebauungsplan als " Fläche deren Böden erheblich mit umweltbelastenden Stoffen gelastet sind ", nach § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet worden. Weiterhin ist eine gärtnerische Nutzung der Flächen (Obst – Gemüseanbau) ausgeschlossen worden.

1.5 Geltendes Planungsrecht

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Flächennutzungsplan sieht gewerbliche Bauflächen vor und wird im Parallelverfahren geändert.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Städtebauliches Leitbild und wesentliche Zielvorstellung der Planung für den Nordostraum von Kerpen - Horrem ist die bauliche Arrondierung vorhandener Wohngebiete und die Nutzung der durch Aufgabe gewerblicher Flächen entstehenden Chancen zur Neuordnung der bisher bestehenden Gemengelage im Plangebiet und der sinnvollen städtebaulichen Gesamtentwicklung des Planungsraumes. Die Planung des Bebauungsplanes HO 290 C korrespondiert mit der Rahmenkonzeption Horrem Nord - Ost und nimmt deren Siedlungsstruktur auf.

Ziel der Planung ist es, den gestiegenen Wohnraumbedarf im Stadtteil Horrem, der unter anderem auch aus der verbesserten Nahverkehrssituation resultiert (S - Bahn - Verknüpfungspunkt), durch eine Angebotsplanung zu decken. Dabei sollen die Vorausset-

zungen für die Errichtung einer an den heutigen Wohnbedürfnissen orientierten Familienhausbebauung geschaffen werden.

Neben dem eigentlichen Neubaubereich (WA 1, WA 2 und WA 3) sind weitere Flächen MI 1, MI 2 und MI 3 in den Geltungsbereich des B - Planes einbezogen. Hierbei handelt es sich um die Grundstücksflächen entlang der Hauptstraße, deren Einbeziehung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur planerischen Konfliktbewältigung erforderlich ist.

3. Belange von Kindern und Jugendlichen

Durch die Planung wird Baulandfläche für die Förderung von Eigentumsbildung unterer und mittlerer Einkommensstufen geschaffen. Mit der Planung von Einfamilienhäusern als gartenbezogene Wohnform sind insbesondere die Bedürfnisse von Familien mit Kindern angesprochen. Die Erschließungsstraße ist als Spielstraße mit einer Mehrfachnutzung als Spiel-, Kommunikation-, Fahr- und Parkfläche, bei der die Bedürfnisse der Kinder und der Fußgänger Vorrang haben, angelegt. Das differenzierte und vielfältige wohnungsnahes Freiraumangebot im Bereich der Rahmenplanung Horrem - Ost ist in besonderem Maße als kinder- und jugendfreundlich zu bezeichnen, zumal das nähere Wohnumfeld kurze Wege zu Kindertagesstätte, Kinderspielplatz, Schule und Einkauf, sowie attraktive Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr bereithält.

Aufgrund der Anordnung von Spielflächen im Bereich der B - Pläne 290 A und 290 B ist die Ausweisung einer eigenen Spielfläche im Bereich des 290 C nach der Stellungnahme des Fachamtes nicht erforderlich. Die Gartenflächen der Wohnbebauung und die Spielstraße decken den aufgrund der geringen Zahl der geplanten Wohneinheiten niedrigen Flächenbedarf ab. Über die Spielstraße ist eine Anbindung an die Spielplatzfläche des B – Planes 290 A sichergestellt. Die Spielflächen in diesem Bereich lassen sich somit gefahrlos erreichen.

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der zurzeit brachliegende Teil des Planungsgebietes wird zur Sicherung der Wohnfunktion nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die nach § 4 (3) BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da der Wohnnutzung aus städtebaulichen Gründen Vorrang eingeräumt wird.

4.1.2 Mischgebiet

Die Flächen entlang der Hauptstraße und der Bereich Kreisverkehr / Waldweg werden nach § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt. Die Festsetzung als Mischgebiet erfolgt aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen auf den betroffenen Flächen. Durch diese Festsetzungen ist die bisherige Nutzung der Grundstücke weiterhin möglich, gleichzeitig ist die Verträglichkeit mit der angrenzenden Nutzung allgemeines Wohngebiet sichergestellt.

Aus Gründen der Konfliktvermeidung mit dem angrenzenden WA – Gebiet werden die allgemein nach § 6, Abs. 2 BauNVO Nr. 6 und 7 zulässigen Nutzungen – Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Die nach § 6, Abs.2 BauNVO Nr. 8 allgemein und nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a, Abs. 3, Nr. 2 BauNVO werden ebenfalls ausgeschlossen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten begründet sich damit, dass durch hohe Mietzahlungsbereitschaft

bzw. überhöhte Kaufpreise die Verfügbarkeit der Grundstücke für andere Gewerbetreibende verhindert wird.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl

Definiert wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl GRZ.

Für die Flächen im allgemeinen Wohngebiet (W 1, W 2 und W 3) wird die GRZ mit 0.4 festgelegt und orientiert sich damit an der Obergrenze des in § 17 BauNVO festgelegten Wertes für WA – Gebiete.

Für die Mischgebiete MI 2 und MI 3 wird die GRZ ebenfalls mit 0.4 festgelegt. Diese Festlegung liegt unterhalb des Höchstwertes nach § 17 BauNVO von 0.6 und reagiert damit auf die aufgrund ihrer Tiefe großen Grundstücksflächen und der städtebaulich nicht gewünschten Verdichtung.

Die Überschreitung der zulässigen Obergrenze von 0.6 im Mischgebiet MI 1 ist aus besonderen, städtebaulichen Gründen erforderlich, da die geplante Bebauung die räumliche Begrenzung des bebauten Bereiches zum Kreisverkehrsplatz darstellt und als städtebauliches Bindeglied zwischen der bestehenden Ortslage und dem neuen Baugebiet dient. Für das Mischgebiet M 1 wird aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation im Bereich des Kreisverkehrs die GRZ mit 0.8 festgelegt.

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhen werden als Unter- bzw. Obergrenze der Traufhöhen und als Obergrenze der Firsthöhen definiert. Dies erlaubt eine möglichst einheitliche Gestaltungsqualität, ohne den Bindungen einer vorgegebenen Geschossigkeit unterworfen zu sein. Der jeweilige Bezugspunkt für die Trauf- bzw. Firsthöhe ist die mittlere Straßenhöhe im Endausbau im Bereich der jeweiligen Parzelle.

Innerhalb der WA - Gebiete sind die Traufhöhen zwischen 7.00 m und 7.45 m festgelegt. Dies ermöglicht eine zweigeschossige Bebauung mit einer zusätzlichen zweckmäßigen Nutzung des Dachgeschosses. Die Firsthöhen sind so festgelegt, dass bei einer üblichen Bautiefe von 12.00 und der Ausnutzung der möglichen Traufhöhe eine Dachneigung von 35° erreicht wird.

Innerhalb der MI – Gebiete sind die Traufhöhen so festgelegt, dass ausgehend vom Kreisverkehrsbereich (MI 1) mit einer Traufhöhe von 9.50 m über MI 2 mit einer Traufhöhe von 7.00 m – 8.00 m und MI 3 mit einer Traufhöhe von 6.00 m – 7.00 m eine städtebaulich sinnvolle Abstufung erfolgt.

4.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Innerhalb der WA - Gebiete sind die Baugrenzen so festgelegt, dass eine städtebaulich sinnvolle quartierähnliche Bebauung realisiert wird. Für die MI - Gebiete verläuft die Baugrenze parallel zur Hauptstraße, mit Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen Situation im Bereich des Kreisverkehrs (MI 1).

4.2.4 Bauweise

Aus städtebaulichen Gründen ist für die Bebauung innerhalb der Baufenster eine offene Bauweise festgelegt.

5. Garagen und Stellplätze

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

6. Verkehr

6.1 Erschließung / Verkehrsflächen

Die Bereiche des MI – Gebietes sind an bestehende Strassen angeschlossen, die Bereiche der WA – Gebiete werden über eine noch zu errichtende Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung (Spielstraße) an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

6.2 Ruhender Verkehr

Für den Bereich der WA – Gebiete werden innerhalb der Spielstraße im Zuge der Ausführungsplanung Parkplätze ausgewiesen. Weiterhin sind im gesamten Plangebiet Stellplätze und Garagen innerhalb der ausgewiesenen Fläche zulässig.

6.3 ÖPNV

Über bestehende Bushaltestellen und die Nähe zum S – Bahnhof Horrem verfügt das Plangebiet über gute Anbindungen an das örtliche und überörtliche Personennahverkehrsnetz.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der MI- Gebiete erfolgt über bestehende Leitungstrassen. Für den Bereich der WA - Gebiete werden im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen die erforderlichen Leitungstrassen hergestellt und an die vorhandenen Trassen angebunden.

7.1 Beseitigung von Niederschlagswasser

Bzgl. der Verpflichtungen des § 51 a LWG das Regenwasser zu versickern bzw. ortsnahe einem Gewässer zuzuleiten ist für den Bebauungsplan HO 290 C die Ausnahmeregelung des § 51 a, ABS. 4, Satz 2 LWG aus folgenden Gründen anzuwenden.

Im Bereich der MI – Gebiete wird das anfallende Niederschlagswasser in das vorhandene Mischsystem eingeleitet. Eine Trennung wäre unverhältnismäßig, da das Mischsystem bereits besteht.

Für den Bereich der WA – Gebiete haben die Bodenuntersuchungen ergeben, dass eine Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich bzw. unverhältnismäßig ist. Weiterhin ist nur die Anbindung an das vorhandene Mischsystem wirtschaftlich sinnvoll.

8. Grünflächen und Ökologie

Nach § 1 (5) Nr. 7 BauGB sind gem. § 1 a BauGB 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.

Der Geltungsbereich des B – Planes umfasst im Bereich der MI – Gebiete mit Ausnahme einer geringfügigen und vernachlässigbaren Erweiterung im Bereich des Kreisverkehrs ausschließlich bereits bebaute Flächen. Aufgrund der planerischen Festsetzungen im B –Plan sind negative Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeschlossen. Die Umsetzung der planerischen Festsetzungen des B –Planes kann nur zu einer Verbesserung der vorhandenen Situation führen.

Bei den Flächen der WA – Gebiete handelt es sich um das von Aufbauten geräumte ehemalige Betriebsgelände der Fa. Möltgen.

Aufgrund dieser Umstände kann festgestellt werden, dass Auswirkungen auf den Bereich des Umweltschutzes nicht zu erwarten sind und eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht.

Weiterhin wird der in der Anlage 1 zum UVPG festgelegte untere Schwellenwert von 20.000 m² festgesetzter GRZ für ein Städtebauprojekt für den neu zu bebauenden Teil des B – Planes nicht erreicht.

8.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Der Bebauungsplan setzt zur Gliederung des Straßenraums und zur optischen Abgrenzung einer Stellplatzanlage Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest. Die festgesetzte Artenliste orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation.

9. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

9.1 Allgemeine Ziele

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

Ziel des Bebauungsplanes ist u.a. die Entwicklung einer qualitätsvollen Ergänzung der umliegenden Bebauung und eine Einfügung in den Charakter der vorhandenen Baustruktur. Aus diesen Zielvorstellungen begründen sich die getroffenen Gestaltungsvorschriften.

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, der Neben- und Werbeanlagen sowie der Freiflächen ab.

Die getroffenen Vorschriften zur Gebäudehöhe, Dachformen und Dachgestaltung zielen darauf ab, in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die Grundstruktur der Bebauung festzulegen.

9.2 Dachgestaltung

Die Vorschriften zur Gestaltung von Dachformen, Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten definieren einen Gestaltungsrahmen, der eine homogene Grundstruktur der Bebauung sicherstellt.

9.3 Freiflächen

Die Vorschriften zur Gestaltung der Freiflächen in den nicht überbauten Grundstücksbereichen zielen ab auf die Nutzung des grünen Gestaltungspotentials innerhalb des Baugebietes und zur Vermeidung eines übermäßigen Grades der Bodenversiegelung.

9.4 Werbeanlagen

Die Vorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen sollen sicherstellen, dass der Charakter der Wohn- und Mischgebiete nicht beeinträchtigt wird.

9.5 Hinweise

Die Hinweise in den textlichen Festsetzungen zum B – Plan 290 C sind aufgrund von Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB eingegangen sind, aufgenommen worden.

9.6 Bodenordnung

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes ist kein öffentliches Bodenordnungsverfahren notwendig.

9.7 Kosten und Finanzierung

Da die öffentlichen Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind, werden nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Umsetzung des B - Planes 290 C keine Haushaltsmittel der Stadt Kerpen in Anspruch genommen. Die Kosten für die innere Erschließung der WA - Gebiete trägt der Grundstückeigentümer.

10. Städtebauliche Kennwerte

Gesamt Bruttobauland BBL₁ **13.113,00 m²**

Externe Erschließungsfläche **519,00 m²**
(Teil des Waldweg, Teil Kreisverkehr
und Bürgersteig Hauptstraße)

Gesamt Bruttobauland BBL₂ **12.594,00 m²**

Bruttobauland BBL₂ WA 5.469,00 m²
Bruttobauland BBL₂ MI 7.125,00 m²

Nettobauland Wohnbaufläche NBL WA **4.850,00 m²**

- davon überbaubarer Bereich WA 1-3 1.852,00 m²

Nettobauland Wohnbaufläche NBL MI **7.125,00 m²**

- davon bepflanzbarer Bereich 87,00 m²
- davon Parken 110,00 m²
- davon überbaubarer Bereich MI 2.626,00 m²

Verkehrsfläche VF WA **619,00 m²**

Zusätzliche Wohneinheiten WA ca. 19 WE
(Ansatz 1,5 WE je Gebäude)

öffentliche Stellplätze WA ca. 8 Stellplätze

Kerpen, November 2003 ***Änderungen/Ergänzungen nach öffentlicher Auslegung vom März 2004**

gez. K.H. Mayer (Amtsleiter 16)