

## 1. ALLGEMEINE VORGABEN

### 1.1 Bisheriges Verfahren

Der Rat der Stadt Kerpen hat am 26.10.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes KE Nr. 243 "südliche Uhlandstraße" beschlossen. Durch die Veröffentlichung der Genehmigung der Bezirksregierung ist der Bebauungsplan KE Nr. 243 "südliche Uhlandstraße" am 06.08.1995 rechtskräftig geworden.

### 1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes KE Nr. 243 A "südliche Uhlandstraße" wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Uhlandstraße und die Holzgasse einschließlich ihres Kreuzungspunktes mit der Fröbel - und von - Kleist-Straße
- im Osten ca. 4 m bzw. 11 m östlich der Verlängerung der Burgstraße
- im Süden durch eine ca. 5 m tiefe Teilfläche aus den Flurstücken 32, 44, 45, 46 und 27 (Flur 17) und in deren östlichen Verlängerung durch einen Teilbereich des Flurstückes 3 im Flur 15
- im Westen durch die östliche Bebauung der Martinusstraße

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus einem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 8,0 ha.

### 1.3 Situation

Das Plangebiet ist bis auf mehrere Häuser entlang der Uhlandstraße nicht bebaut. Die gesamte Fläche stellt sich als Ackerfläche dar. An der westlichen Seite schließt sich eine freistehende eingeschossige Einfamilienhausbebauung an, die durch ihre großen Grundstücke Villencharakter hat. Auf der nördlichen Seite befindet sich eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung. An der östlichen und südlichen Seite werden die Flächen derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Verbunden mit dieser intensiven landwirtschaftlichen Nutzung fehlen für Tier- und Pflanzenwelt schützenswerte und wertvolle Biotope und Flächen mit hohem Erholungswert.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind arm an Strukturen und ohne landschaftsprägende Gehölze. Es fehlt eine ökologisch und gestalterisch befriedigende Eingrünung des Ortsrandes.

### 1.4 Flächennutzungsplan/ Bebauungsplan

Die erste Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kerpen weist für das Plangebiet Wohnbauflächen aus. Die Darstellung des FNP's entspricht den Zielvorstellungen des Bebauungsplanes. Die erforderliche Entwicklung des BP aus dem FNP gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

Der Bebauungsplan KE Nr. 243 ist seit dem 06.08.1995 rechtskräftig. Dieser Bebauungsplan setzt als bauliche Nutzung entlang der Uhlandstraße allgemeines Wohngebiet und für den restlichen Planbereich reines Wohngebiet fest. Für den südöstlichen Ortsrandbereich setzt der Bebauungsplan öffentliche Grünfläche mit der Widmung Parkanlage fest. Des Weiteren setzt der rechtskräftige Bebauungsplan eine eingeschränkte 2-geschossige Bebauung entlang der Uhlandstraße und eine 1-geschossige Bebauung für den restlichen Bereich des Plangebietes fest. Punktuelle Akzente werden durch die zwingende 2-Geschossigkeit am Ende der Wendeanlagen und an den Enden des Fußweges erreicht. Die Bebauung ist in offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern und Hausgruppen ausgewiesen.

## 2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Bereich der Neuaufstellung wird fast ausschließlich von Bauträgern, die auch die Erschließungsanlagen herstellen, bebaut. Die der Stadt vorliegenden Bebauungskonzepte entsprechen zwar den Zielsetzungen und der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes, verstoßen z. T. aber gegen dessen Festsetzungen. Eine Befreiung von den Festsetzungen des BP 243 nach § 31 BauGB ist nicht möglich, da dieses Instrumentarium nur für Einzelfälle anwendbar ist.

Durch die Neuaufstellung des BP können die angestrebten Konzepte umgesetzt werden. Die planerische Intention des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr.243 wird trotz der Änderungen weiterhin verfolgt und ist damit Bestandteil des Bebauungsplans Nr.243 A.

Für das Plangebiet ist ein Bebauungsvorschlag zu entwickeln, der sich in die kleinteilige Siedlungsstruktur einfügt, gleichwohl ein einheitliches baulich räumliches Gefüge mit einer ablesbaren Erschließung aufbaut.

Ziel dieser Planung ist es, den gestiegenen Wohnraumbedarf der Stadt Kerpen durch eine Angebotsplanung zu decken. Dabei sollen die Voraussetzungen für die Errichtung einer an den heutigen Wohnbedürfnissen orientierten Familienheimbebauung geschaffen werden unter Berücksichtigung ökologischer Belange.

Außerdem soll mit diesem Bebauungsplan eine abschließende städtebauliche Entwicklung des südöstlichen Ortsrandes des Stadtteiles Kerpen erreicht werden.

Eine städtebauliche Einbindung und landschaftsgerechte Abgrenzung des Gebietes soll durch die Schaffung einer Übergangszone zwischen der landwirtschaftlichen Nutzfläche und der besiedelten Fläche in Form eines Grünzuges erfolgen.

Die Mischung verschiedener Bauformen im Eigenheimbau soll ein breites nachfrageorientiertes Angebot schaffen. Durch die Auslegung der Straßen als Wohnstraßen sollen Platzräume ausgebildet werden, die Wohnnachbarschaften schaffen. Es wird gleichzeitig eine intensive Durchgrünung des Gebietes durch eine offene Bauweise mit großem Anteil an nicht versiegelten Flächen und öffentlichen gemeinschaftlichen Grünflächen angestrebt.

Schutz und Pflege unserer Umwelt gehören zu den wichtigsten Aufgaben unserer Zeit. Kein Lebensbereich ist ausgeschlossen von der Verpflichtung, einen Beitrag zur Schonung und Besserung der Lebens- und Umweltbedingungen zu leisten. Vor diesem Hintergrund wird der Bebauungsplan konzipiert.

Folgende Gesichtspunkte sollen bei der Planung berücksichtigt werden:

- Reduzierung des Anteils versiegelter Flächen und Erschließungsanlagen
- Verkehrsberuhigter Ausbau siedlungsinterner Straßen
- Ausbildung eines stark begrünten Ortsrandes
- Einbeziehung des Baugebietes durch intensive Begrünung in die Landschaft
- naturnahe und ökologisch orientierte Gestaltung der wohnungsnahen Grün- und Freiflächen
- Bepflanzung mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen

Der Dimensionierung und der Linienführung der Erschließungsstraßen liegt die Zielsetzung zugrunde, einen verkehrsberuhigten Siedlungsbereich zu entwickeln. Fahrbahn und Gehweg sollen gestalterisch nicht voneinander abgesetzt, sondern als Mischfläche ausgebildet werden.

### 3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

#### 3.1 Bauliche Nutzung

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

Entsprechend den Zielen der Planung und den Vorgaben des Flächennutzungsplanes wird die Bebauung

- entlang der Uhlandstraße als WA - Allgemeines Wohngebiet festgesetzt,
- das gesamte restliche Plangebiet wird als WR - Reines Wohngebiet ausgewiesen.

Diese Festsetzung ist begründet in der bereits vorhandenen Nutzung im Umfeld des Plangebietes sowie im Ziel der Planung, die Art der vorhandenen Nutzung für den Bebauungsplanbereich fortzuführen.

Zum Schutz der vorrangig beabsichtigten Wohnnutzung wird im WA und WR-Gebiet gem. § 1 (6) BauNVO festgesetzt, daß die nach § 4 (3) BauNVO und § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Durch den Ausschluß der ausnahmsweise zulässigen Nutzung soll die im Plangebiet vorgesehene Wohnnutzung vor Belästigungen durch mögliche angrenzende Nutzungen geschützt werden.

##### 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung und Höchstmaß der Wohnbaugrundstücke (gem. § 9 (1) Nr. 1 und § 3 BauGB)

Aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird für das gesamte B-Plangebiet eine max. Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen auf 10% bzw. 30% beschränkt und für Einzelhäuser eine Grundstücksgröße von 350 m<sup>2</sup> bis max. 450 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Für die Baufelder innerhalb der Ringerschließung und entlang der diese Ringe verbindenden Erschließungsstraße wird eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt. Dieses geschieht zur städtebaulichen und gestalterischen Akzentuierung des Zentrums des neuen Baugebietes.

Für die übrigen Bauflächen wird eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt. Die maximale Zweigeschossigkeit wird jedoch so eingeschränkt, daß das 2. Vollgeschoß im Dachraum liegt. Außerdem wird eine Trauf- bzw. Firsthöhenbeschränkung festgesetzt. So kann gewährleistet werden, daß ein Gebäude rechnerisch zwar zweigeschossig wird, sich in der Örtlichkeit später jedoch eingeschossig darstellt.

Unter Beibehaltung der optischen Eingeschossigkeit wird erreicht, daß eine optimale Ausnutzung des Dachraumes möglich ist.

Durch diese Festsetzungen wird darüber hinaus gewährleistet, daß sich die geplante Bebauung der angrenzenden bestehenden Bebauung anpaßt.

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

Für das gesamte Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Mit der Festsetzung der offenen Bauweise wird zum einen Einfluß auf die Baudichte genommen, zum anderen ein ausreichender Spielraum möglicher Gebäudeformen (Einzel-, Doppel- oder Hausgruppen) angeboten. Somit wird eine gering gehaltene städtebauliche Verdichtung im Ortsrandbereich von Kerpen erreicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen abgegrenzt, um einen gewissen Spielraum zu geben, so daß die Bebauungsabsichten und auch mögliche spätere Erweiterungen im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen realisiert werden können.

Aufgrund der Tatsache, daß der Erwerb eines freistehenden Einfamilienhauses durch das stetige Ansteigen der Bodenpreise für den größten Teil der Bürger nicht mehr zahl-

bar ist, werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die gegenüber dem rechtskräftigen B`Plan Nr.243 eine größere Anzahl von Doppel- und Reihenhäusern zulassen.

#### 3.1.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (gem.§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Um Beeinträchtigungen der rückwärtigen Gartenbereiche zu vermeiden, werden Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen in den Wohngärten ausgeschlossen und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den Gemeinschaftsstellplatz und -garagenanlagen sowie in den seitlichen Gebäudeabständen zugelassen. Hierdurch soll eine Versiegelung der Wohngärten verhindert und die dem Wohngebietscharakter entsprechende Wohnruhe sichergestellt werden. Ausnahmsweise sind in den Bauflächen für Hausgruppen Stellplätze und Carports in den Vorgärten zulässig.

Gem. § 14 (1) Satz 3 BauNVO sind Warenautomaten als untergeordnete Nebenanlage unzulässig, um eine Beeinträchtigung des Wohnens durch diese Nutzung zu verhindern.

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

#### 3.2.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über das örtliche Straßennetz, der Holzgasse, Burgstraße und der Uhlandstraße.

#### 3.2.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über die geplanten Wohnstraßen - verlängerte Holzgasse und verlängerte Burgstraße. Der östliche Teilbereich des Bebauungsplangebietes wird über eine Ringerschließung befahrbar, von der Wohnwege bzw. -straßen abzweigen. Diese sind jeweils mit einer Wendemöglichkeit ausgebildet. Der westliche Teilbereich wird ebenfalls über eine Ringstraße erschlossen, von der zwei Wohnwege mit maximal 20 m Länge abgehen. Somit kommt es zu einer weitgehend beruhigten inneren Erschließung. Mit Ausnahme des oberen Teiles der Burgstraße wird die gesamte Verkehrsfläche als Mischfläche hergestellt. Es werden außerdem Geh- und Radwegeverbindungen geschaffen, die eine fußläufige Verbindung innerhalb des B-Plangebietes und in die Grünzone sichern. Die konsequent durchgeführte Ringerschließung führt zu einem ressourcenschonenderen Flächenverbrauch.

#### 3.2.3 Ruhender Verkehr

Die gesetzliche Forderung nach Garagen und Stellplätzen wird auf den privaten Grundstücksflächen entsprochen.

Parkplätze für den Besucherverkehr werden im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Zahl geschaffen.

### 3.3 Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwässer werden über vorhandene Kanaltrassen zur Kläranlage Kenten abgeführt.

Zum Zwecke der Dämpfung des Abflusses von Niederschlagswassers und der Entlastung des Kanalnetzes sind Anlagen zur Regenwasserrückhaltung möglich.

Die Abfallentsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt.

Die Festsetzung der "Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation)" ist in der Forderung des Energieträgers begründet, für die Versorgung des Plangebietes einen Standort für eine Trafostation vorzusehen.

### 3.4 Ökologie und Begrünung (gem. § 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

#### 3.4.1 Allgemeines

Der mit dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in das BNatSchG eingefügte § 8 a regelt das Verhältnis zwischen naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und Baurecht unmittelbar. Hiernach ist im Rahmen der Bauleitplanung über die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes zu entscheiden, wenn Eingriffe zu erwarten sind.

Nach § 1 (5) BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima berücksichtigen.

Hinsichtlich dieser Anforderungen sind in dem Bebauungsplan Nr. 243 A entsprechende Festsetzungen getroffen worden. Da in der zeichnerischen Fassung des Bebauungsplanes nur teilweise Begrünungsmaßnahmen dargestellt werden können, enthalten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes für den B-Planbereich zusätzliche Begrünungsaufgaben.

#### 3.4.2 Ausgleichsflächen

Aufgrund § 4 des Landschaftsschutzgesetzes NW 1990 sind Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Für das Plangebiet werden als Eingriff die Einrichtung von Straßen und die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen angesehen, die eine Flächenversiegelung zur Folge haben.

Im Rahmen des B-Planverfahrens Nr. 243 "Südliche Uhlandstraße" ist seinerzeit ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt worden, der die Ausgleichsflächen ermittelt hat. Das Ergebnis des Fachbeitrages stellte seinerzeit eine Kompensationsfläche von 1,5 ha als Ausgleich fest. Die Ausgleichsfläche wurde innerhalb des B-Plangebietes ausgewiesen. Da im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans sich zum einen die Größe des Plangebietes verringert hat, als auch eine Reduzierung der Straßenverkehrsfläche, der überbaubaren Flächen und befestigten Flächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte, ist eine Überarbeitung der Ermittlung der Ausgleichsflächen erfolgt.

Auf den Baugrundstücken und im Straßenraum werden private Grünflächen bzw. Pflanzbindungen festgesetzt. Die erforderlichen Qualitäten sind an eine Pflanzenliste gebunden, die sich an der potentiellen natürlichen Vegetation orientieren.

Die am südlichen und östlichen Rand des Gebietes festgesetzten öffentlichen Grünflächen Parkanlage  schaffen eine landschaftsgerechte Ortsrandeingrünung.

Diese Flächen dienen darüber hinaus z.T. als Ausgleichsflächen für die Baugrundstücke und Verkehrsflächen.

#### 3.4.3 Straßenbäume

Im Bereich der inneren Haupterschließung sind zur räumlichen Gliederung und Durchgrünung des Baugebietes im öffentlichen und privaten Bereich kleinkronige Laubbäume festgesetzt worden. Um ein gestalterisch klares Erscheinungsbild zu erzielen, ist je Erschließungsstraße nur eine Baumart zu verwenden.

#### 3.4.4 Stellplatz- und Garagenbegrünung

Um den Umfang der versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, wird festgesetzt, daß die PKW-Stellplätze auf den privaten Grundstücken und im öffentlichen Straßenraum aus wasserdurchlässigen Materialien ( z.B.: Rasenpflaster oder Rasengitterstein ) zu erstellen sind.

#### 3.4.5 Regenwasserrückhaltung

Anlagen zur Regenwasserrückhaltung bieten Versickerungsmöglichkeiten und tragen somit zu positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt bei (Dämpfung des Abflusses und Anreicherung des Grundwassers). Sie dienen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Hiermit wird ein wesentlicher Beitrag zur Kompensierung der Auswirkungen durch Versiegelung geleistet. Durch die Einleitung in den Boden ist im Gegensatz zur schnellen Ableitung ein Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen möglich. Vor diesem Hintergrund ergeben sich neben einer Reihe von Vorteilen auch städtebaulich gestalterisch interessante Aspekte, zudem kann eine höhere ökologische Wertigkeit des Wohngebietes erreicht werden.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde im Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr.243 geprüft. Die Prüfung hat ergeben, daß eine hinreichende Versickerung erst für den tieferen Untergrund gegeben ist. Demnach entfallen Möglichkeiten zur Flächen- oder Muldenversickerung sowie Rigolen- und Rohrversickerung in Form eines Regenwassermanagements. (Gutachten "Bau und Bemessung von Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, geotechnisch-hydrogeologische Erfassung des Untergrundes nach DIN 4020 und 4021 zur Bearbeitung der Bemessungsgrundlagen", Fa. Erftlabor vom 10.04.1995).

Eine Versickerung des auf Dach- und Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist allenfalls punktuell möglich und kann daher nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes sein, sondern allenfalls empfehlenden Charakter haben.

Eine Vorprüfung hat ergeben, daß die Versickerung unter wasserrechtlichen Gesichtspunkten erlaubnisfähig ist. Die Versickerung von Dach- und Hofabflüssen (Niederschlagswasser) auf den zugehörigen Grundstücken - also die dezentrale Versickerung - fällt nicht unter den Begriff "Abwasserbeseitigung" und damit weder unter die Abgabepflicht noch unter die Abwasserbeseitigungspflicht.

#### 3.4.6 Pflanzenliste

Die durch die Pflanzenliste festgesetzte Pflanzenauswahl orientiert sich an der potentiellen natürlichen Vegetation. Durch die festgesetzte Artenauswahl soll die Anpflanzung nicht standortgerechter Pflanzen verhindert und die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, daß sich Teillebensräume für zahlreiche Tier- und Pflanzengemeinschaften bilden können.

### 3.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) aufgrund des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens nicht in allen Bereichen des Plangebietes eingehalten werden können, ist geräuschkrautig von einem vorbelasteten Plangebiet zu sprechen, dem der Lärmschutzbereich I bzw. II zugrunde liegt. Für diese Bereiche ist das resultierende Schalldämmmaß  $R_{w, res} = 30 \text{ dB(A)}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen festzulegen.

Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB werden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen an zu treffenden baulichen Maßnahmen im B - Plan festgesetzt.

Da innerhalb des B - Plangebietes aktive Schallschutzmaßnahmen angesichts des Abstandes zu A 61 wirkungslos wären, wird in den textlichen Festsetzungen des B - Planes auf den passiven Schallschutz für die Wohngebäude selbst eingegangen. Die aus Wärmeschutzgründen ohnehin erforderlichen Isolierverglasungen erreichen die hier erforderlichen Schalldämmmaße von  $R_{w,res} = 30 \text{ dB(A)}$ , so daß angesichts eines wesentlich höheren Schalldämmmaßes für die Wandkonstruktion keine besonderen Schallschutzfenster erforderlich werden.

### 3.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein - Westfalen)

Die geplante Neubebauung soll die vorhandenen Baustrukturen aufnehmen, im positiven Sinne fortsetzen und für das Siedlungsgebiet ein baulich einheitliches räumliches Gefüge bilden. Es ist daher erforderlich, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen, gestalterische Festsetzungen gem. § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen zu treffen.

Die planerische Intention ist es, die Grundlage zur Errichtung einer charakteristischen homogenen Ortsrandbebauung zu schaffen, die einheitliche Gestaltungsmerkmale aufweist.

Über die Vorschriften bezüglich der Fassadengliederung und Festsetzung des Anteiles von Dachaufbauten und Dacheinschnitten soll die o.g. Zielsetzung erfüllt werden. Mit den festgesetzten Firstrichtungen wird die vorhandene ortstypische Struktur für das Plangebiet fortgesetzt und zugleich das städtebauliche und stadtgestalterische Ziel für die Neubebauung unterstützt.

Trotz der gestalterischen Vorschriften verbleiben den Architekten und Bauherren noch ausreichende Gestaltungsspielräume zur Verwirklichung ihrer individuellen Planvorstellungen.

Die geplante Neubebauung soll die vorhandenen Baustrukturen aufnehmen, im positiven Sinne fortsetzen und für das Siedlungsgebiet ein baulich einheitliches räumliches Gefüge bilden. Es ist daher erforderlich, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen, gestalterische Festsetzungen gem. § 86 (4) Bauordnung Nordrhein-Westfalen zu treffen.

Die planerische Intention ist es, die Grundlage zur Errichtung einer charakteristischen homogenen Ortsrandbebauung zu schaffen, die einheitliche Gestaltungsmerkmale aufweist.

Durch die Änderungen/Ergänzungen der Festsetzung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplans zur Fassadengliederung und der anteiligen Flächen von Dachaufbauten, -Einschnitten und Zwerggiebeln wird auf konkrete Planungsabsichten von Bauwilligen eingegangen.

Für Nebenanlagen und Garagen werden Dächer festgesetzt, die die Anlage von Gründächern ermöglichen.

### 4. BODENORDNUNG

Zur Realisierung der Bebauung sind bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teils des BauGBs nicht vorgesehen. Es ist eine Durchführung der Maßnahmen mit Investoren und Bauträgern beabsichtigt.

### 5. KOSTEN UND ERSCHLIEßUNG

Die zur Realisierung des künftigen Bebauungsplanes benötigten Verkehrsflächen werden über einen Erschließungsvertrag mit der Stadt Kerpen gesichert.

Kerpen, im Februar 1998

