

INHALTVERZEICHNIS

**A. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES
BEBAUUNGSPLANES**

1. ALLGEMEINE VORGABEN

- 1.1 Lage und Begrenzung
- 1.2 Situation
- 1.3 Vorhandenes Planungsrecht (GEP–FN–BP)

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

3. BELANGE VON KINDERN UND JUGENDLICHEN

4. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

4.1 Bauliche Nutzung

- 4.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 4.1.3 Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- 4.1.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.2 Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB

- 4.2.1 Äußere Erschließung und Verkehrskonzept
- 4.2.2 Innere Erschließung
- 4.2.3 Ruhender Verkehr

4.3 Ver- und Entsorgungsflächen § 9 (1) Nr. 12–14 BauGB i. V. mit § 51a LWG NW

- 4.3.1 Ver- und Entsorgungsflächen
- 4.3.2 Versickerung

4.4 Ökologie und Begrünung § 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB und § 9 (1a) BauGB

4.5 Umweltbelange / Umweltbericht

4.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

4.7 Mit Gehrecht zu belastende Flächen

STADT KERPEN, Bebauungsplan BA 325 "Am Kapellchen"
Stadtteil Balkhausen

BEGRÜNDUNG
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄß § 13A BAUGB
UND OFFENLAGE

ANLAGE 2

S. 2

5. **ALTLASTEN**

6. **KAMPFMITTELBESEITIGUNG**

7. **SICHERUNG DER GESTALTUNGSABSICHTEN /**
BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

8. **BODENORDNUNG**

9. **KOSTEN UND FINANZIERUNG**

10. **STRUKTURDATEN**

10.1 Quantitative Auswertung des Plangebietes

10.1.1 Flächen

10.1.2 Grundstücke Wohneinheiten

10.2 Einwohner

BEGRÜNDUNG

A. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. ALLGEMEINE VORGABEN

1.1 Lage und Begrenzung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Am Kapellchen" liegt zentral in dem Stadtteil Balkhausen.

Es umfasst die unbebauten Innenbereichsflächen, die an die Grundstücke

- im Süden nördlich der Heerstraße
- im Westen östlich der Fürstenbergerstraße
- im Norden südlich der Rochusstraße und
- im Osten westlich der Berrenrather Straße

liegen. Im Osten wird eine alte, nicht mehr genutzte und in Teilen verfallene Hofanlage in die Planung einbezogen, hier wird dadurch der Anschluss des Plangebietes an die Berrenrather Straße möglich. Die Abgrenzung des Plangebietes ist dem Übersichtsplan im Maßstab 1:5.000 zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,42 ha.

1.2 Situation

Das Gebiet stellt im Wesentlichen einen unbebauten Innenbereich dar, der brach liegt und einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll.

Im östlichen Teil befindet sich eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofanlage, die stark verfallen ist. Die Wiedernutzbarmachung dieser Fläche sowie die bauliche Nutzung der Stadtbrache im Inneren des Straßenkarrees sind die typischen Merkmale dieser Innenbereichsentwicklung. Die umgebende Bebauung ist im Wesentlichen geprägt durch Einfamilienhausbebauung, wobei an der Heerstraße und an der Berrenrather Straße auch andere Hausformen und Nutzungen anschließen.

Das Plangebiet ist zwar in großen Teilen nicht versiegelt, jedoch sind auch die derzeit unbebauten Innenbereichsflächen stark anthropogen überformt.

Das Gelände weist eine deutliche Topographie auf. So liegen die inneren Flächen ca. 1,50 m höher als die Berrenrather Straße.

STADT KERPEN, Bebauungsplan BA 325 "Am Kapellchen"
Stadtteil Balkhausen

BEGRÜNDUNG
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄß § 13A BAUGB
UND OFFENLAGE

ANLAGE 2

S. 4

1.3 Vorhandenes Planungsrecht (GEP / FNP / BP)

Das Gebiet des Bebauungsplanes BA 325 "Am Kapellchen" ist aufgrund seiner zentralen Lage im Stadtteil Balkhausen sowohl in der übergeordneten Planung als auch im Flächennutzungsplan als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

Die Planungen, die Innenbereichsflächen für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern zu nutzen, wurden mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan BA 286 "Am Kapellchen" begonnen. Aufgrund geänderter Zielsetzungen wird das Vorhaben nicht realisiert, so dass das Vorhaben nicht weiter verfolgt wird. Das Plangebiet wird deshalb als Bebauungsplan zur Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB neu beplant, wobei die wesentlichen Planungsziele einer Wohnbebauung an einem Straßenstich weiter verfolgt werden.

Der Bebauungsplan BA 325 wird im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, d. h. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen, da bereits seit längerem die Absicht einer Bebauung dieser Flächen bekannt ist und der Bebauungsplan an die vorhandenen Planvorstellungen anknüpft.

Der Bebauungsplan BA 325 wird deshalb in angemessener Frist nach der Bekanntmachung zur Offenlage gebracht. Die Öffentlichkeit wird nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren beteiligt.

Entsprechend den rechtlichen Bestimmungen werden im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB

- keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- kein Umweltbericht nach § 2 a BauGB
- kein Hinweis auf verfügbare Arten umweltrelevanter Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB
- kein Monitoring nach § 4c BauGB

durchgeführt. Hierdurch soll eine gezielte Schaffung von Baurecht an einem Standort innerhalb des Siedlungsbereiches in angemessener Frist erreicht werden.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Wesentliche Zielvorstellung der Planung ist es, für die bisher unbebauten oder brach gefallenen Flächen eine angemessene Innenentwicklung zu ermöglichen. Der städtebauliche Missstand des stark verfallenen Gehöftes an der Berrenrather Straße soll auf diese Weise behoben werden und das Gebiet soll angemessen baulich neu genutzt werden. Die an der Berrenrather Straße vorhandene desolante Bausubstanz wird deshalb beräumt und die Fläche wird neuen Nutzungen zugeführt.

Beabsichtigt ist es, eine ca. 80 m lange Stichtstraße an die Berrenrather Straße anzuschließen und mit dieser Straße insgesamt 12 Häuser in angemessener städtebaulicher Verdichtung neu zu erschließen.

Zur Versorgung des kleinen Wohnquartiers wird ein öffentlicher Kleinkinderspielplatz in zentraler Lage vorgesehen.

3. BELANGE VON KINDERN UND JUGENDLICHEN

Für Kinder wird ein ca. 150 qm großer öffentlicher Spielplatz in zentraler Lage - angeschlossen an die Wendeanlage - festgesetzt.

Mit den Verkehrsflächen der Stichtstraße und der Wendeanlage, die als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden soll, ergeben sich für Kinder und Jugendliche in direkter Wohnungsnähe zusätzliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche. Da die Erschließungsflächen ausschließlich von den Anwohnern und deren Besuchern genutzt werden und Durchgangsverkehre ausgeschlossen sind, werden mit dem Kleinkinderspielplatz und den weiteren öffentlichen Flächen qualitätsvolle Angebote geschaffen, die ein komfortables Familien-Wohngebiet auszeichnen.

Zum anderen eignen sich die großzügigen privaten Gartenbereiche ebenfalls zum gefahrenfreien Spiel und Aufenthalt für alle Altersgruppen.

4. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

4.1 Bauliche Nutzung

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

Entsprechend den Zielen der Planung wird für das Plangebiet Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Diese Festsetzung ist begründet in den Planungsabsichten und den bereits vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Planungsgebietes.

Vorgesehen ist der Bau von 12 Einfamilienhäusern.

Um den gewünschten Charakter eines Wohnquartiers nicht zu stören, werden

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4.1.2 Maß der bauliche Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Gemäß den Werten des § 17 BauNVO wird die Grundflächenzahl mit $GRZ = 0,4$ festgesetzt. Hierdurch wird eine angemessene Nutzung der Grundstücke ermöglicht, ohne dass zu hohe Nutzungsintensitäten entstehen. Es verbleiben so angemessen große, nicht bebaute Gartenbereiche.

Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird nicht festgesetzt, da mit den Festsetzungen der GRZ, der Sockel-, Trauf- und Firsthöhen das Maß der baulichen Nutzung hinreichend definiert wird.

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 i. V. mit (2) BauGB und § 16 (2/3) BauNVO sind für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 die Sockelhöhen als Oberkante Fußboden Rohdecke, die Traufhöhen als Oberkante Wand und die Firsthöhen als Oberkante First jeweils als Höchstmaß in Meter festgesetzt.

Die Sockelhöhe wird mit maximal 50 cm über Bezugspunkt (BZP) Endausbauhöhe Straße festgesetzt.

Die Höchstwerte der Trauf- und Firsthöhen werden bezogen auf die Höhe des OKF EG ROH festgesetzt.

Als Oberkante Wand gilt der Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut eines geneigten Daches. Als Oberkante First gilt der Hochpunkt des Dachaufbaus.

Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen dem Baugrundstück und der angrenzenden maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche. Hierbei wird für die an der Berrenrather Straße liegenden Gebäude die Verkehrsfläche der Berrenrather Straße als maßgebliche Verkehrsfläche angesehen, für die weiteren Gebäude wird eine neue Verkehrsfläche als Erschließungsstichstraße errichtet. Diese neuen Verkehrsanlagen werden als maßgebliche öffentliche Verkehrsfläche für die hieran anschließenden Gebäude eingestuft.

Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Gebäude nicht zu hoch und störend für die Nachbarbebauung aufragen. Im Bereich der rückwärtigen Bebauung entsteht mit den festgesetzten maximalen Traufhöhen bis 5,0 m ein 1-geschossiges Erscheinungsbild, während die vorderen Gebäude im WA 2 entsprechend der vorhandenen Bebauung mit Traufhöhen bis 6,5 m im Erscheinungsbild 2-geschossigen Gebäuden entsprechen. Dachgeschossausbau ist im zulässigen Maß ermöglicht.

4.1.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO klar definiert. Sie werden als einzelne Baufenster festgesetzt, so dass unerwünschte, zu starke Nachverdichtungen ausgeschlossen werden. Vorgesehen ist es dabei, mit einer 2-geschossigen Reihenhausbauung bestehend aus zwei Häusern direkt an die bestehende Bebauung an der Berrenrather Straße anzuschließen. Auch an die Gebäude "in 2. Reihe" zur Berrenrather Straße wird durch die Baugrenze festgesetzt, dass die neue Bebauung an die bestehende Bebauung anschließt.

Um die Wendeanlage werden insgesamt 8 Häuser in offener Bauweise als Einzel-, Doppelhäuser sowie in einer kurzen Zeile bestehend aus drei Häusern, alle als optisch eingeschossig gestaltete Häuser mit Dachgeschossausbau, angeordnet. Durch die Baugrenzen wird dabei sichergestellt, dass die neuen Häuser im Regelfall mit ihren Gartenbereichen zu der umgehenden Bebauung ausgerichtet sind, so dass eine bauliche Enge oder zu große Dichte nicht entstehen kann.

Die Bebauung ist mit Satteldach vorgesehen, die Festsetzungen werden entsprechend differenziert mit maximalen Trauf- und Firsthöhen getroffen.

4.1.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Vermeidung von Parkplatzproblemen innerhalb des Wohnquartiers wird ein Stellplatzschlüssel von ca. 3 Stellplätzen je Wohneinheit vorgesehen. Dieses Stellplatzangebot wird dadurch erreicht, dass für alle Häuser ein privater Stellplatz in Garagen oder Carports geplant ist. Ein weiterer Stellplatz ist in der Garagenvorfläche zu sehen.

Zur Komplettierung des Stellplatzangebotes, insbesondere für Gäste aber auch für die Bewohner, werden insgesamt 12 öffentliche Parkplätze, also ca. ein Parkplatz je Wohneinheit vorgesehen. Hierdurch soll vermieden werden, dass weiterer Parkdruck aus dem Gebiet in andere Straßenräume abgeleitet wird.

Um weitere bauliche Maßnahmen in den Gärten auszuschließen, werden die gemäß § 23 (5) BauNVO zulässigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und die nach Landesrecht zulässigen Anlagen nur in den überbauten Grundstücksflächen und in den übrigen Bereichen nur bis 30 cbm umbauter Raum zugelassen. Auf diese Weise soll der offene Gartencharakter erhalten bleiben.

4.2 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB

4.2.1 Äußere Erschließung und Verkehrskonzept

STADT KERPEN, Bebauungsplan BA 325 "Am Kapellchen"
Stadtteil Balkhausen

BEGRÜNDUNG
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄß § 13A BAUGB
UND OFFENLAGE

ANLAGE 2

S. 8

Die äußere Erschließung ist gekennzeichnet durch die relativ stark verkehrsbelasteten Straßen: im Süden die Heerstraße, im Osten die Berrenrather Straße. Da die neue Stichstraße in die Berrenrather Straße einmündet, wird besonderes Augenmerk der Planung darauf gerichtet, dass im Einmündungsbereich keine Problemsituation entsteht und die Verkehrsflächen im Gebiet so bemessen sind, dass keine Verdrängungsprozesse stattfinden. Die äußeren Erschließungsstraßen werden nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Das Verkehrskonzept basiert darauf, an die Berrenrather Straße eine ca. 80 m lange Stichstraße mit Wendeanlage anzuschließen, welche alle neuen Häuser als zentrale Erschließung bedient.

4.2.2 Innere Erschließung

Die neue Erschließungsstichstraße wird mit einer Breite von 6,0 m festgesetzt und verkehrsberuhigt ausgebaut. Die Wendeanlage ist mit Durchmesser 16,0 m so bemessen, dass ein problemloses Wenden hier möglich ist. Ein kurzer Wegestich erschließt die nördlichen Häuser.

Die Wendeanlage ist auch für das Wenden von Müllfahrzeugen geeignet, so dass eine Ver- und Entsorgung sichergestellt ist.

4.2.3 Ruhender Verkehr

An die Wendeanlage sind an zwei Seiten Parktaschen in Senkrechtaufstellung mit insgesamt 12 Stellplätzen angeordnet. Die genaue Lage und Ausbaumöglichkeit wird im Rahmen der weiteren Ausbauplanung fixiert. Durch die Anordnung der Parkplätze wird sichergestellt, dass ein weiteres Zuparken der Wendeanlage nicht erfolgen wird.

Sollten aufgrund des hängigen Geländes Verkehrsflächen in Teilbereichen unter bzw. über dem vorhandenen gewachsenen Boden hergestellt werden, so sind die hierfür erforderlichen Abgrabungen, Aufschüttungen bzw. deren Böschungen oder Stützmauern auf den anschließenden Flächen zulässig, um die Breiten der für den Verkehr erforderlichen Verkehrsflächen zu sichern. Diese Duldungspflicht zur Herstellung der Erschließungsflächen dient der problemlosen Erschließung der Grundstücke und damit der betroffenen Bauflächen selbst.

Weitere Ausführungen hierzu sowie zu den privaten Stellplätzen siehe unter Ziffer 4.1.4 der Begründung.

4.3 Ver- und Entsorgungsflächen gem. § 9 (1) Nr. 12–14 BauGB i. V. mit § 51 a LWG NW

4.3.1 Ver- und Entsorgungsflächen

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in den

STADT KERPEN, Bebauungsplan BA 325 "Am Kapellchen"
Stadtteil Balkhausen

BEGRÜNDUNG
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄß § 13A BAUGB
UND OFFENLAGE

ANLAGE 2

S. 9

Baugebieten gemäß
§ 14 (2) BauNVO zulässig.

Das Plangebiet wird an die vorhandene Kanalisation der Stadt Kerpen im Bereich Berrenrather Straße angeschlossen.

Die vorhandene Versorgung wird von den Versorgungsträgern für das Plangebiet ergänzt.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im Baugebiet zulässig auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Soweit erforderlich werden die genauen Standorte im weiteren Planverfahren mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

4.3.2 Versickerung

Nach § 51 a Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Für den Bereich des Plangebietes wurde bereits im begonnenen Verfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan BA 286 "Am Kapellchen" vom Büro Dr. Tilmanns & Partner GmbH, Bergheim, ein Bodengutachten erstellt. Wie die Bodenuntersuchungen ergeben haben, besteht der Untergrund der überplanten Bereiche aus sandig-kiesigen Hauptterrassenablagerungen des Rheins, die örtlich von bis zu 1,6 m mächtigen lehmigen Deckschichten überlagert werden. Punktuell wurden – vermutlich im Bereich eines ehemaligen Brunnens – bis zu 7,0 m tiefe Auffüllungen erbohrt.

Durch die heterogene Bodenbeschaffenheit ist die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort nicht möglich. Das heißt, dass das anfallende Niederschlagswasser in das Kanalsystem der Stadt Kerpen eingeleitet wird.

4.4 Ökologie und Begrünung § 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB und § 9 (1a) BauGB

Das Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsbereich des Stadtteiles Balkhausen. Die hier vorgesehene Innenentwicklung wird planungsrechtlich gemäß § 13a BauGB entwickelt. Das bedeutet, dass im Planverfahren

- kein landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit der Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung sowie
- kein Umweltbericht erarbeitet wird.

Gleichwohl werden die ökologischen Belange im Planverfahren berücksichtigt.

Im Bebauungsplan wird eine öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Kleinkinderspielplatz, festgesetzt. Diese Grünfläche dient sowohl dem Spielen, der Verbesserung der Aufenthaltsqualität aber auch der Verbesserung des Kleinklimas in diesem zentralen Innenbereich.

Um dieses sicherzustellen, setzt der Bebauungsplan entlang der Grenzen der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" eine ein- bis zweireihige Strauchpflanzung der Artenliste 1 fest. Zusätzlich ist je angefangene 100 qm Grünfläche mindestens ein Laubbaum der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Artenliste 1 ist als Auswahlliste Bestandteil der Textlichen Festsetzungen. Darüber hinaus sind weitere Pflanzungen und Pflanzenarten zulässig.

4.5 Umweltbelange / Umweltbericht

Da das Verfahren gemäß § 13a BauGB keinen Umweltbericht vorsieht, werden die Umweltbelange nicht gesondert in einem Umweltbericht zusammengefasst. Sie werden dennoch im erforderlichen Umfang in das Planverfahren einbezogen (siehe hierzu z. B. Ziffer 4.3.2 der Begründung), allerdings entsprechend den rechtlichen Bestimmungen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13a BauGB nicht als Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie als Umweltbericht nach § 2a BauGB. Auch Hinweise auf verfügbare Arten umweltrelevanter Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und Monitoring nach § 4c BauGB sind im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB nicht vorgesehen und deshalb in diesem Planverfahren nicht enthalten.

FFH-Gebiete sowie Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

4.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Bereich der Lärmschutzzone C nach § 16 Fluglärmschutzgesetz (entsprechend Außen- Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 (Tab. 8). Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen müssen ein erforderliches resultierendes bewertetes Mindestbauschalldämmmaß von erf. $R_{w,res} \geq 40$ dB aufweisen.

Die Fenster von Aufenthaltsräumen (Wohn- und Schlafräume) sind mit Schalldämmlüftern auszurüsten, die den Anforderungen der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719 Tab. 4 entsprechen.

Diese Festsetzung resultiert aus den vorhandenen Vorbelastungen des Baugebietes durch Fluglärm und dient der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisses in den allgemeinen Wohngebieten. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden entsprechend festgesetzt.

4.7 Mit Gehrecht zu belastende Flächen

Für das angrenzende Flurstück 328 besteht eine Baulast, da sie direkt an das Plangebiet angrenzende Halle zwei Notausgänge hat, deren Austritt unmittelbar in die Flurstücke 326 und 327 bzw. 328 führen. Die Fluchtwege sind in jedem Fall von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten, so dass deren Benutzung jederzeit ungehindert möglich ist. Dieses wird im Bebauungsplan durch das eingetragene Gehrecht sowie durch den Hinweis planungsrechtlich sichergestellt, das Gehrecht muss durch Eintragung einer Baulast endgültig sichergestellt werden.

5. ALTLASTEN

Altlasten sind im Bebauungsplan nicht bekannt.

Aus Brandschauakten des Jahres 1995 geht hervor, dass sich auf dem Grundstück des ehem. landwirtschaftlichen Anwesens an der Berrenrather Straße zum damaligen Zeitpunkt ein Erdtank für Dieselkraftstoffe befand. Da derzeit nicht bekannt ist, ob die Tankanlage noch vorhanden ist oder zwischenzeitlich entleert und abgebaut wurde, ist vor Abriss- und Ausschachtungsarbeiten der entsprechende Bereich gründlich abzusuchen, um eine ordnungsgemäße Entsorgung und eine mögliche Restentleerung der ggf. noch vorhandenen Anlage zu gewährleisten.

6. KAMPFMITTELBESEITIGUNG

Teilbereiche der in Rede stehenden Maßnahme liegen in einem ehemaligen Bombenabwurf-/Kampfgebiet. Da nach der o. a. Gefährdungsabschätzung das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden kann, wird eine vorsichtige Ausführung der Erdarbeiten empfohlen. Dies beinhaltet, dass insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 sowie eine Beobachtung des Erdreiches in Bezug auf Änderungen (Verfärbungen, Homogenität) erfolgen sollte. Bei auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmittel während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

6. SICHERUNG DER GESTALTUNGSABSICHTEN / BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Zur Unterstützung der städtebaulichen Mittel, mit denen ein angenehmes und individuell gestaltetes Wohnumfeld geschaffen werden soll, werden baugestalterische Möglichkeiten genutzt, die die BauO NRW hierfür bereithält.

So werden die Kriterien der Dachgestaltung geneigte Dachflächen und Dachformen ebenso eingesetzt wie die Gestaltungsmöglichkeiten für die privaten Freiflächen und für Einfriedigungen, beides, ohne dass dadurch ungerechtfertigte Einschränkungen der individuellen Gestaltungsfreiheit entstehen. Die verbindlichen Gestaltungsvorschriften sollen sich verbindend und harmonisierend

STADT KERPEN, Bebauungsplan BA 325 "Am Kapellchen"
Stadtteil Balkhausen

BEGRÜNDUNG

ANLAGE 2

S. 12

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄß § 13A BAUGB
UND OFFENLAGE**

in den einzelnen Wohn- und Nutzbereichen auswirken und zu einer jeweils charakteristischen Bereichsprägung beitragen.

Die Absicherung erfolgt im Bebauungsplan BA 325 dadurch, dass örtliche Bauvorschriften nach § 86 BauO NRW gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NRW in den Plan als Festsetzungen aufgenommen werden.

8. BODENORDNUNG

Die Realisierung des Bebauungsplanes erfolgt durch einen Erschließungsträger der hierzu mit der Stadt Kerpen einen Erschließungsvertrag abschließt und alle erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen in Eigenregie durchführt.

9. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die anfallenden Kosten zur Realisierung des Bebauungsplanes werden durch den Erschließungsträger übernommen.

10. STRUKTURDATEN

10.1 Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

10.1.1 Flächen

	ha	%
Gesamtfläche (Bruttobauland)	0,422	100,0
davon		
— öffentliche Verkehrsfläche	0,095	22,5
— öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Kinderspielplatz	0,015	3,6
Verbleibendes Nettobauland		
davon		
— Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,312	73,9

10.1.2 Grundstücke, Wohneinheiten

Gemäß dem Vorentwurf für Bebauungsplan ergeben sich

12 neue Wohneinheiten in Einfamilienhäusern als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser.

10.2 Einwohner

Die zu erwartende Einwohnerzahl im Neubaubereich ermittelt sich wie folgt:

STADT KERPEN, Bebauungsplan BA 325 "Am Kapellchen"
Stadtteil Balkhausen

BEGRÜNDUNG
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄß § 13A BAUGB
UND OFFENLAGE

ANLAGE 2

S. 13

12 WE Einfamilienstadthäuser x 2,7 EW / WE = ca. 32 Einwohner

Kerpen, im Januar _____ 2007

Karl Heinz Mayer