

- 5.2.6 Die nach den vorstehenden Ziffern festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen.
- 5.2.7 Soweit betroffen, richten sich die unter 5.1 und 5.2 festgesetzten Pflanzmaßnahmen nach den jeweils angegebenen Pflanzenlisten. Die dortigen Angaben zu den Pflanzenarten, Mindestpflanzqualitäten und Pflanzdichten sind verbindlich.
- 5.2.8 Bei der Auswahl der in der Pflanzliste IV genannten Arten wird empfohlen, fachmännische Informationen hinsichtlich des von den Gehölzen ausgehenden Gefahrenpotentials (Giftigkeit, Dornenbesatz) einzuholen.**

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauONRW in der Fassung vom 01.03.2000)

1. Anforderung an die äußere Gestaltung

1.1 Dachneigung

Die Dachneigung der bebaubaren Flächen wird in den WA-Gebieten mit 38° bis 45° festgesetzt, in dem MI-Gebiet wird die Dachneigung mit 25° bis 45° festgesetzt.

1.2 Firstrichtung

Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Hauptfirstrichtung der Gebäude ist verbindlich. Für Baukörperteile, die sich dem Hauptkörper unterordnen, sind andere Firstrichtungen zulässig.

1.3 Einfriedigung

In den Vorgartenbereichen zwischen Straßen-Verkehrsflächenbegrenzungslinie sind bis Schnittpunkt vorderer Baugrenze Einfriedigungen unzulässig.
Einfriedigungen der rückwärtig von den Baugrenzen gelegenen Flurstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m als Maschendraht/Stabgitter o. ä. und lebenden Hecken zulässig.

C. HINWEISE

1. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon: 02425/9039-0, Fax: 02425/9030-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
2. Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
Sollten im Baugebiet Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen. In diesem Fall ist die Vorgehensweise mit der Bezirksregierung Köln abzustimmen.

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINE VORGABEN

- 1.1 Lage und Begrenzung
- 1.2 Situation
- 1.3 Vorhandenes Planungsrecht (GEP–FNP–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 überbaubarer Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- 4.1.4 Garagen, Sellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.2 Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 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. m. § 51 a LBG 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 (1 a) BauGB

- 4.4.1 Allgemeines
- 4.4.2 Ausgleichsflächen
- 4.4.3 Grünflächen (privat / öffentlich)
- 4.4.4 Pflanzenlisten

4.5 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches gem. § 1 a BauGB

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

4.7 Umweltbelange gem. § 2 a BauGB

- 4.7.1 Beschreibung des Planvorhabens und der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens
- 4.7.2 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen
- 4.7.3 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
- 4.7.4 Zusammenfassung der Umweltbelange

4.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 86 Landesbauordnung Nordrhein–Westfalen

5. BODENORDNUNG

6. KOSTEN UND FINANZIERUNG

7. STRUKTURDATEN

7.1 Quantitative Auswertung des Plangebietes

- 7.1.1 Flächen
- 7.1.2 Grundstücke Wohneinheiten

7.2 Einwohner

A. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1. ALLGEMEINE VORGABEN

1.1 Lage und Begrenzung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes KE 267 A "Bereich Vinzenzstraße", Stadtteil Kerpen liegt im Innenstadtbereich Kerpens. Den wesentlichen Teil des Plangebietes bildet das Gelände ehemals durch Einzelhandel mit Stellplätzen genutzten Flächen nördlich angrenzend an die Stiftsstraße.

- Das Plangebiet liegt im Blockinnenbereich und wird grob begrenzt
- im Süden von einem Teilstück der Stiftsstraße,
 - im Osten durch die Vinzenzstraße und das Kindergartengrundstück,
 - im Norden durch die Schulstraße und
 - im Westen durch das Grundstück der im rückwärtigen Bereich der Schulstraße gelegenen Wohnbebauung an der Straße Am Jugendheim.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 2.500 zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,85 ha.

1.2 Situation

Der Gebietszustand ist derzeit geprägt durch die Einzelhandelsnutzung mit Gebäude und großem voll versiegelten Parkplatz für ca. 80 Stellplätze. Der westliche Teil des Plangebietes wird derzeit als Grünlandfläche mit zwei großen Nußbäumen relativ gering genutzt.

Der große Parkplatz liegt ca. 0,5 m bis 1,0 m tiefer als das benachbarte Gelände und ist bei einer Bebauung in der Höhe auszugleichen.

Insgesamt neigt sich das Gelände von der Schulstraße, die in diesem Bereich auf ca. 87 m ü. NN liegt, um ca. 3 m auf ca. 84 m ü. NN bis zur Stiftsstraße. Die Querneigung des Geländes ist nur relativ gering.

1.3 Vorhandenes Planungsrecht (GEP / FNP / BP)

Der gültige GEP (Stand 2001) Teilabschnitt Köln stellt diese Fläche als Wohnsiedlungsbereich ASB dar.

Das Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KE 267 A ist im Flächennutzungsplan der Stadt Kerpen als gemischte Baufläche (M) dargestellt. In der geplanten 32. Änderung des Flächennutzungsplanes, der im Parallelverfahren geändert werden soll, werden vorhandene und die geplanten Bereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend den tatsächlichen Nutzungen und den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen dargestellt, so dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des F-Planes gem. § 8 (2) BauGB entwickelt sein wird.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ziel und Zweck der Planung ist es, auf den zur Zeit brach liegenden und durch ehemaligen Einzelhandel genutzten Flächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Wohnquartiers mit einem kleinen Quartiersplatz an dem vorhandenen großen Nußbaum zu schaffen. Geplant ist die Realisierung von ca. 28 Einfamilienhäusern als Reihen- und Doppelhäuser in bis zu 2-geschossiger offener Bauweise sowie eines 3-geschossigen Mehrfamilienhauses mit ca. 12 Wohneinheiten, ggfls auch mit gewerblichen Nutzungen, an der Stiftsstraße.

Dem Bebauungsplan vorausgegangen ist ein städtebauliches Ideenwettbewerbsverfahren, bei dem der vorliegende Entwurf als der für die geplante städtebauliche Entwicklung günstigste Entwurf beurteilt wurde. Dieser Entwurf soll im Rahmen eines Vorhabens durch einen Vorhabenträger realisiert werden. Der Bebauungsplan wird deshalb als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB entwickelt. Ein entsprechend erforderlicher Durchführungsvertrag wurde erarbeitet.

Die Einbeziehung einer kleinen Teilfläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die nicht zum Vorhaben des Vorhabenträgers gehört, ist zur zukünftigen Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig.

3. BELANGE VON KINDERN UND JUGENDLICHEN

Auf Grund der Innenstadtlage mit guter Erreichbarkeit der Einrichtungen für Kinder und Jugendliche bietet sich das neue Wohnquartier besonders für Familien mit Kindern an. Mit kurzen Fußwegen können Kinder und Jugendliche Kindergärten, Schule und Jugendeinrichtungen gefahrlos erreichen. So wurde die Verkehrsgestaltung so festgesetzt, dass die Verkehrsflächen als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebaut werden.

Ziel dieser Festsetzung ist es, den öffentlichen Verkehrsraum im Sinne einer Spielstraße so zu gestalten, dass hier neue Aufenthaltsqualitäten entstehen und die öffentlichen Flächen auch Kindern und Jugendlichen zur Verfügung stehen, ohne dass sich daraus Gefahren ergeben.

Die Erschließung des Quartieres erfolgt über eine Stichstraße, so dass Durchgangsverkehr ausgeschlossen wird. Die Straße ist in Ihrem Verlauf so entwickelt, dass ein schnelles Fahren ausgeschlossen werden kann. Die einzelnen Abschnitte bilden dabei überschaubare öffentliche Räume mit eigenständigem Ambiente.

Einen besonderen Charakter erhält der kleine Quartiersplatz durch die Anlage einer Spielfläche und nur gering versiegelter Bereiche um den großen Nußbaum, der.

Trotz der relativ hohen Verdichtung ist die Bebauung gekennzeichnet durch kinderfreundliche Einfamilienhausbebauung, ausgerichtet in Südwest- und Südlage, damit verbunden hoher Wohnqualität der Gebäude, den Wohngärten, dem Spielen und dem Aufenthalt im Freien. Auf diese Weise entstehen attraktive Wohnquartiere mit der Adresse "kinder- und familienfreundliches, innenstadtnahes Wohnen".

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 und den Vorgaben des Flächennutzungsplanes wurde für das Plangebiet Allgemeines Wohngebiet (WA) und entlang der Stiftsstraße Mischgebiet (MI) festgesetzt.

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

Das Plangebiet soll in den wesentlichen Teilen als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Vorgesehen ist der Bau von Einfamilienhäusern als Doppelhäuser und Reihenhäuser in kurzen Hauszeilen bis 4 Häusern.

Um den gewünschten Charakter eines familienfreundlichen Wohnquartiers nicht zu stören, werden die vorgesehenen Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Gebiet an der Stiftsstraße ist dagegen als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Vorgesehen sind Gebäude als 3-geschossige Häuser mit ähnlicher Trauf und Firsthöhe wie die Nachbargebäude. Es kommt hier darauf an, die möglichst geschlossene Häuserfront in der Stiftsstraße nach dem historischen Stadtbild zu entwickeln. Dieses konnte durch das bisherige flache und weit zurückversetzte Aldi-Gebäude nicht erreicht werden. Das neue Gebäude wird an die bestehende Bauflucht des östlich anschließenden Gebäudes vorgerückt und fügt sich so harmonisch in Lage und Gebäudehöhe sowie in der Dachform in das historische Stadtbild der Stiftsstraße an, obwohl es in seiner Gestaltung die moderne Architektursprache nicht verleugnet.

Die im Vorhaben geplante Baustruktur und der beabsichtigte Gebietscharakter des Mischgebietes können nur durch Ausschluß der Nutzungen Gartenbaubetrieb, Tankstellen und Vergnügungsstätten erreicht werden. Dieses wird durch die textlichen Festsetzungen erreicht.

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

Durch die Innenstadtlage und den damit verbundenen hohen Bodenpreisen wurde durch die entsprechende Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) relativ kleines, jedoch noch bezahlbares Eigentum ermöglicht. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich deshalb an den Höchstwerten der BauNVO. Auch wenn diese bei den Endhäusern deutlich unterschritten werden, können die Maximalwerte der BauNVO bei einzelnen Mittelhäusern geringfügig überschritten werden. Dieses ist jedoch zu tolerieren und wird deshalb durch textliche Festsetzung zugelassen: Bei Mittelhausgrundstücken kann die zulässige Grundflächenzahl um den Wert von 0,2 überschritten werden, da es sich nur um einzelne Mittelhäuser handelt und durch die kurzen Zeilen sowie die Stellungen der Häuser Probleme durch Belichtung und Belüftung der Wohnbereiche nicht zu befürchten sind.

Insgesamt werden bei Anrechnung aller Endgrundstücke die Höchstwerte der BauNVO deutlich unterschritten. Durch die Ausrichtung der Gebäude entstehen Wohngärten nach Süden und Westen, die trotz teilweise geringer Größe hohe Wohnqualitäten ermöglichen.

Bei Grundstücken, bei denen die Stellplatzfläche nicht direkt auf dem Grundstück, sondern auf einer separaten Fläche liegt, sind die Flächen zur Berechnung der baulichen Dichte den Grundstücksflächen hinzuzurechnen. Auf diese Weise wird eine Ungleichbehandlung der Grundstückseigentümer vermieden.

Die Einfamilienhäuser in den WA-Gebieten erhalten Satteldächer mit 38° bis 45°. Damit wird ein kompletter Ausbau der Spitzböden durch die Eigentümer ermöglicht, so dass zusätzliche Nutzflächen im Dachraum entstehen können.

Für das MI-Gebiet orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an den Höchstwerten der BauNVO. Hier ist es das Ziel, die geschlossene, städtebaulich dichte Baustruktur, die typisch für die Innenstadtsituation und historisch belegbar für die Stiftsstraße ist zu ermöglichen. Unter dem Gesichtspunkt des Denkmalschutzes soll hier ein Baukörper entstehen, der sich in seiner Ausprägung, Höhe und Ausnutzung am benachbarten, historischen Bestand orientiert.

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

Bei den kurzen Hauszeilen von maximal 4 Häusern werden alle Häuser in offener Bauweise errichtet, wobei Doppelhäuser und kurze Hauszeilen als Hausgruppen vorgesehen sind. Dieses entspricht einerseits dem Wunsch vieler Familien nach Wohneigentum im Einfamilienhaus auch in Innenstadtlage. Andererseits ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden geboten sowie das Vorsehen städtischer Bau- und Wohnformen. Dieses erklärt auch das Mischungsverhältnis von 4 Doppelhäusern in 8 Wohneinheiten und 5 Hausgruppen mit insgesamt 20 Wohneinheiten in Gebäuden diesen Typs.

Wegen der Länge des Baukörpers von insgesamt unter 50 m könnte auch die Bauweise der Gebäude an der Stiftsstraße als offene Bauweise festgesetzt werden. Da an das östlich anschließende Haus angebaut wird und das Erscheinungsbild zur Stiftsstraße eher geschlossen wirken soll sowie das Gesamtensemble mit neuem und bestehenden Gebäuden an der Stiftsstraße über 50 m lang ist, wird hier eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild wird hierdurch eindeutig definiert.

Entsprechend dem üblichen Vorgehen in der Stadt Kerpen wird auf die Festsetzung von Geschößzahlen verzichtet. Zur exakteren Definition der Gebäudehöhen werden deshalb maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Diese lassen für die WA-Gebiete eine bis zu 2-geschossige Bebauung zu mit Satteldächern zwischen 38° bis 45° Dachneigung.

Die Gebäude an der Stiftsstraße sollen sich in die historisch vorhandene Baustruktur einfügen. Die Traufhöhen der benachbarten Gebäude wurden mit 94 m ü. NN bzw. 93 m ü. NN ermittelt. Vorgesehen ist im Plangebiet ein 3-geschossiges Gebäude mit geneigtem Dach traufständig zur Stiftsstraße. Bei einer Höhe OKF EG von ca. 85,5 m ü. NN und einer 3-geschossigen Bebauung ergibt sich eine Traufhöhe von ca. 94,5 m ü. NN, dieses entspricht in ausreichendem Maß den benachbarten Gebäudehöhen.

Die Firsthöhe der benachbarten Gebäude wurden mit 96,1 bis 96,7 m ü. NN ermittelt. Durch das geplante Gebäude werden diese Firsthöhen um ca. 1,50m überschritten. Die maximale Firsthöhe wird hier mit 98,0 m ü. NN festgesetzt.

Die Dachgestaltung wird als traufständiges Satteldach mit zwischen 25° bis 45° Dachneigung so ausgebildet, dass es sich in die Bebauung der Stiftsstraße harmonisch einfügt.

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

Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs auf den privaten Grundstücken sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren sowie auf den im Plan dafür festgesetzten Flächen zulässig. Damit soll auch eine weitere unregelmäßige Versiegelung von Grundstücksflächen vermieden werden.

Vor geschlossenen Garagen ist eine Garagenvorfläche von mindestens 6,0 m einzuhalten. Damit soll sichergestellt werden, dass einfahrende Autos möglichst schnell den öffentlichen Verkehrsraum verlassen. Außerdem ergibt sich auf diese Weise eine zweite Stellmöglichkeit auf privatem Grund.

Um weitere bauliche Maßnahmen in den relativ kleinen Hausgartenbereichen auszuschließen, werden die gem. § 23 (5) BauNVO zulässigen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und die nach Landesrecht zulässigen Anlagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen, den dafür festgesetzten Flächen zugelassen. Auf diese Weise sollen zusammenhängende Gartenbereiche erhalten bleiben.

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

4.2.1 Äußere Erschließung und Verkehrskonzept

In den Vorentwurfsplanungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde zunächst davon ausgegangen, das neue Wohngebiet über die Vinzenzstraße an die Schulstraße anzubinden. auf diese Weise sollte die stark belastete Stiftsstraße entlastet werden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und 4 (1) BauGB wurden viele Anregungen geltend gemacht, die eine Überprüfung des Verkehrskonzeptes erforderlich machten. Das Erschließungskonzept wurde daraufhin so geändert, dass nicht mehr die Vinzenzstraße als Erschließungsstraße in das Plangebiet hinein verlängert wird, sondern dass das Plangebiet direkt von der Stiftsstraße aus erschlossen wird. Zur Vinzenzstraße bleibt die Verkehrsflächenanbindung zwar erhalten, um einen zweiten Erschließungsweg z. B. für Rettungsfahrzeuge zu haben. Diese Verkehrsfläche wird jedoch durch Poller im Straßenraum so gesperrt, dass hier kein normaler Fahrverkehr möglich ist. An der Abbiegung der Vinzenzstraße in Richtung Plangebiet wird die Verkehrsfläche der Vinzenzstraße so ausgebaut, dass ein kleiner Wendehammer entsteht, so dass Pkw hier wenden können und damit die derzeitige Verkehrssituation verbessert wird sowie eine geregelte Andienung des Kindergartens hier möglich ist. Durch die Abpollerung wird verhindert, dass zusätzlicher Verkehr durch die Vinzenzstraße in die Schulstraße geleitet wird.

Verkehrszählungen im Dezember 2001 belegen, dass die Schulstraße im Bereich des Kindergartens an der Schulstraße besonders in den Zeiten 12 bis 13 Uhr und 16 bis 19 Uhr durch Fahrverkehr am stärksten belastet wird. Zwar liegen die maximalen Verkehrsmengen mit zwischen 48 und 57 Fahrzeugen je Spitzenwerten / Stunde in einer Meßrichtung noch innerhalb der für derartige Stadtstraßen verträglichen Werte, allerdings werden diese Belastungen von den Anwohnern bereits heute als problematisch empfunden. Durch den Rückbau des Aldi-Parkplatzes an der Stiftsstraße ergibt sich hier eine deutliche Verkehrsmengenreduzierung um stündlich ca. 130 Fahrzeugbewegungen. Die Anbindung der ca. 40 Wohneinheiten des Plangebietes an die Stiftsstraße stellt daher keine zusätzliche Belastung dar. Den Anregungen der Bürger wird deshalb gefolgt und das Baugebiet wird durch eine Anbindung an die Stiftsstraße erschlossen. Eine Durchfahrt zur Schulstraße über die Vinzenzstraße bzw. über die bestehende Wegeverbindung (Parz. 203) ist nur für Rettungsfahrzeuge oder Sonderfahrzeuge möglich.

4.2.2 Innere Erschließung

Die neue Erschließungsstraße wird als Stichstraße mit Wendehammer am Quartiersplatz am großen Nußbaum und einer Wendeschleife mit 16 m Durchmesser am Ende der Stichstraße ausgebaut. Diese Erschließungsstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich in einer Verkehrsflächenbreite 7,5 m als gemischt genutzte Verkehrsfläche mit einem kleinen Spielbereich an dem Quartiersplatz im Bereich des vorhandenen großen Walnußbaumes ausgebaut.

Darüber hinaus gibt es fußläufige Verbindungen weiter zur Schulstraße und als Fußweg zur Straße Am Jugendheim. Des weiteren werden die kurzen, 3 m breiten Stichwege zu den Hausgruppen als Fußwege festgesetzt.

Durch dieses Erschließungskonzept wird einerseits die wünschenswerte fußläufige Vernetzung ermöglicht, andererseits werden "Schleichverkehre" z. B. zwischen Stiftsstraße und Schulstraße unmöglich. Eine verkehrliche Belastung der Vinzenzstraße und der Schulstraße werden ausgeschlossen.

Obwohl es sich bei dem Erschließungssystem nur um eine von der Stiftsstraße bis fast zur Schulstraße reichende Stichstraße handelt, bewirken kleinteilige, stark räumlich prägende Versätze und Gestaltungselemente neben einer planerisch als Verkehrsberuhigter Bereich und baulich vorgegebenen Verkehrsberuhigung abwechslungsreiche städtebaulich-räumliche auch baustrukturelle Gliederungen mit folgenden Vorzügen:

- Trotz der relativ einheitlichen 1- bis 2-geschossigen Einfamilienhausbebauung entstehen durch die kurzweiligen Knicke, Versätze und den Abzweig in Richtung Vinzenzstraße im Straßenraum kleine optisch-räumlich in sich abgeschlossene Bereiche mit ihren einzelnen Wohngruppen. Es ergeben sich Situationen mit hohem Wohnwert, zu dem die kurzen abzweigenden Wege und der platzartige Straßenraum am großen Nußbaum beitragen, kurzum: es entstehen gute individuelle Wohnadressen. Die kurzen Gebäudezeilen sind dabei so ausgerichtet, dass der Blick in Richtung Kirche gewahrt bleibt und damit diese besondere Wohnadresse im Zentrum der Stadt Kerpen verortet werden kann.
- Durch die "Nachbarschaften" -bildende Gliederung wird eine hinreichende städtebaulich-räumliche Spannung und Abwechslung erreicht, so dass auf flächenzehrende teure Ausstattung mit öffentlichen Anlagen und Einrichtungen über das Gebiet verteilt verzichtet werden kann. Es genügen punktuelle Standorte für einzelne Straßenbäume auf öffentlichem Grund, um den Straßenverlauf nachzuzeichnen, Schwerpunkte zu betonen, Knicke und Abzweige sowie Parkplätze im öffentlichen Bereich zu markieren.

4.2.3 Ruhender Verkehr

Die Standardlösung der Stadt Kerpen zur Entwicklung verkehrsberuhigter Bereiche soll auch hier zur Anwendung kommen. Das bedeutet, dass neben der Fahrbahn an den Stellen, an denen es denkbar ist, durch Bäume und Grünbeete eingefasste Parkmöglichkeiten geschaffen werden. Auf diese Weise werden ca. 12 öffentliche Parkplätze – verteilt im Plangebiet – ermöglicht. Dieses verhindert einerseits das massierte Auftreten von abgestellten Fahrzeugen, andererseits entstehen kurze Wege für Gäste im Plangebiet zu den Häusern. Die vorgesehene Markierung der Parkplätze verhindert ein "wildes" Parken und bringt damit mehr Ordnung und Sicherheit in das Plangebiet.

Neben den öffentlichen Parkplätzen werden den Privatgrundstücken Stellplätze und Garagen zugeordnet.

Durch Ausnutzung des ansteigenden Geländes werden die erforderlichen Stellplätze für das Gebäude an der Stiftsstraße so plaziert, dass sie – obwohl dem Eingangsniveau des Hauses Stiftsstraße zugeordnet – wie eine Tiefgaragenanlage in das Gelände hinein geschoben werden und so mit ihrer Deckenoberkante etwa auf Gartenniveau der folgenden Reihenhauszeile liegen.

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

4.3.1 Ver- und Entsorgungsflächen

Für die Versorgung mit elektrischem Strom wird eine Fläche für Versorgungsanlagen an der Stiftsstraße festgesetzt. Die vorhandene Trafostation wird so umgebaut, dass sie direkt von der Stiftsstraße aus bedient werden kann. Diese Anlage liegt innerhalb der überbaubaren Fläche und soll in die Bebauung entlang der Stiftsstraße einbezogen werden.

Das Plangebiet wird an die vorhandene Mischwasserkanalisation der Stadt Kerpen angeschlossen. Das Gebiet ist im Generalentwässerungsplan mit Anschluß an die Stiftsstraße vorgesehen.

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

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.

Die allseits umbaute Lage des Plangebietes, die Art und Größe der vorgesehenen Einzelgrundstücke und auch die Art der Bebauung lassen eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort nicht zu.

Da es sich zudem bei dem Plangebiet um ein in den größten Teilen bebautes und versiegeltes Grundstück handelt, das bereits vor 1996 an die städtische Kanalisation angeschlossen wurde, soll das Plangebiet an die vorhandene und dafür ausgelegte städtische Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Das heißt, dass auch das anfallende Niederschlagswasser in das Kanalsystem der Stadt eingeleitet wird.

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

4.4.1 Allgemeines

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch Erschließung und Bebauung des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes KE 267 A entstehen, sind in den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der vom Büro Ginster + Steinheuer, Meckenheim bearbeitet wurde, qualitativ und quantitativ erfaßt und bewertet worden.

4.4.2 Ausgleichsflächen

Die vom Büro Ginster + Steinheuer, Meckenheim erarbeitete Eingriffs- Ausgleichsflächenbilanzierung stellt die benötigten Ausgleichsflächen dar.

Die grünordnerischen Festsetzungen sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus der Zielsetzung entwickelt, in dem verdichteten Innenstadtgebiet möglichst der Verminderung der kleinklimatischen Negativ-Auswirkungen der Bebauung, der Verbesserung des Ortsbildes und dem Regenwasser-Rückhalt zu dienen sowie siedlungsinterne Biotopstrukturen zu entwickeln.

Weitere Aufwertungen erfährt das Gebiet durch Pflanzgebote auf den Baugrundstücken durch Erhaltgebote der zwei Nußbäume und durch Pflanzgebote auf dem geplanten Kinderspielplatz sowie durch die Festsetzungen des Verkehrsgrüns. Da der Ausgleich nicht vollständig im Bebauungsplangebiet erfolgen kann, verbleibt ein geringes Kompensationsdefizit außerhalb des Plangebietes. Diese Ersatzmaßnahmen werden aufgrund des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages sowohl auf den privaten Grundstücken, im öffentlichen Straßenraum und den erforderlichen Ersatzflächen im Ausgleichsflächenpool vorgesehen.

4.4.3 Grünflächen (privat / öffentlich)

Integriert in den Quartiersplatz wird um den großen Nußbaum eine öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt hierzu fest, dass mindestens 10 % der als Spielplatz ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche mit Strauchgehölzen zu bepflanzen sind. An den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind Bäume anzupflanzen. Die Pflanzungen sollen nach Vorgabe der Pflanzenliste IV (Korrektur) Pflanzenliste III erfolgen.

Öffentliche Stellplätze und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Auf den privaten

Grundstücken sind Zufahrten, Stellplätze und Zugänge so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit der Beläge gewährleistet ist. Die Festsetzung trägt zur Durchgrünung des Baugebietes bei. Dies ist sowohl für das Ortsbild als auch für die Entwicklung siedlungsinterner Biotopstrukturen von Bedeutung. **Die Begrünung erfolgt mit Baumarten der Pflanzliste II.**

Die Befestigung mit wasserdurchlässigen Belägen für die genannten Flächen bzw. Nutzungen vermindert Beeinträchtigungen von Boden und Wasserhaushalt durch Bodenversiegelung.

Geeignete Beläge sind z. B. Rasenpflaster mit breiten Fugen oder spezielle offenporige, wasserdurchlässige Pflasterbeläge

Private Gärten sind den Einfamilienhäuser zugeordnet. Um ein größtmögliches Maß an Durchgrünung des Baugebietes zu erzielen, werden Festsetzungen für die nicht überbauten bzw. befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken getroffen. Dies ist sowohl für das Ortsbild als auch für die Entwicklung siedlungsinterner Biotopstrukturen von Bedeutung.

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken als Grünfläche anzulegen sind. Auch die Vorgartenbereiche sind hierin einbezogen. Die Begrünung kann z. B. aus Stauden, niedrigen Gehölzen (Bodendeckern) oder Landschaftsrasen bestehen. Es wird empfohlen mindestens 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Strauchgehölzen der Pflanzliste III (Korrektur) **Pflanzliste IV** zu bepflanzen.

Überdachte Stellplätze (Carports) sowie freiliegende, geschlossene Garagenwände sind mit Kletterpflanzen entsprechend den Vorgaben der Pflanzliste I zu begrünen. Die Festsetzung dient der Verminderung der kleinklimatischen Auswirkungen der Bebauung, dem Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Verbesserung des Ortsbildes.

Flachdächer sind mit kulturfähigem Substrat abzudecken und extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als bekiestes Flachdach ausgebildet sind. Die Festsetzung dient der Verminderung der kleinklimatischen Negativ-Auswirkungen der Bebauung, der Verbesserung des Ortsbildes und dem Regenwasser-Rückhalt. Die Festsetzungen tragen zur Durchgrünung des Baugebietes bei. Dies sind sowohl für das Ortsbild als auch für die Entwicklung siedlungsinterner Biotopstrukturen von Bedeutung. Für die angestrebte ökologische und optisch-ästhetische Wirkung der Pflanzungen ist es entscheidend, dass sie fachgerecht vorgenommen und auf Dauer erhalten werden. Die festgesetzten Anpflanzungen sind deshalb fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

4.4 Pflanzlisten

Die durch die Pflanzliste 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.

In den Pflanzlisten werden die zu verwendenden Pflanzenarten und Mindestpflanzqualitäten sowie z. T. Pflanzdichten bzw. Pflanzabstände dargestellt.

4.5 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches gem. § 1 a BauGB

Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich der Stadt Kerpen. Nur die zwei vorhandenen großen Nußbäume, die erhalten werden sollen, stellen schutzwürdige Objekte im Sinne des Landschaftsschutzes und des Stadtbildes dar.

Allerdings geht durch die vorgesehene Nutzung und die relativ hohe Verdichtung dauerhaft gewachsener Boden und natürliches Entwicklungspotential verloren. Die Eingriffsregelung nach

Landschaftsgesetz NRW beinhaltet die Verpflichtung, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen bzw. unvermeidbare Eingriffe auszugleichen.

Entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verbleibt für den Bebauungsplan ein geringes Kompensationsdefizit, das allerdings durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden kann.

Der Fachbeitrag kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Versiegelung und Flächenbefestigung durch die neue Bebauung auf dem rund 9.855 qm großen Gelände wird ca. 6.876 qm umfassen. Dem gegenüber ist ein Bestand an Versiegelung von 6.040 qm (überbaute bzw. befestigte Fläche) vorhanden. Die teilweise Neuversiegelung im Bereich der anthropogen beeinflussten Grünlandfläche kann durch die Anlage von Hausgärten auf bisher versiegelten und überbauten Flächen somit nicht vollständig kompensiert werden.

In einer vergleichenden Gegenüberstellung von Biotoptypen im Eingriffsbereich vor und nach der Umsetzung des Bebauungsplanes wird durch den zu erwartenden Eingriff ein Defizit von 10.892 Ökopunkten ermittelt, wobei die Bewertung der vorhandenen und geplanten Biotoptypen in Abstimmung mit der Stadt Kerpen nach der sogenannten "Sporbeck-Methode" erfolgt

Ein Ausgleich innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nicht möglich. Es besteht jedoch die Möglichkeit zur externen Kompensation über einen Kompensationsflächenpool. Die für Maßnahmen zur Verfügung stehenden Flächen werden ebenfalls nach der "Sporbeck-Methode" bewertet. Bei den Ausgleichsflächen handelt es sich in der Regel um Ackerflächen mit einem Biotopwert von 6 Punkten, die durch die Anlage von Hecken oder Streuobstwiesen auf eine Punktzahl von 18 Punkten aufgewertet werden können.

Dividiert man nur das Eingriffsdefizit der Vorhabenfläche durch die erreichte Biotopwerterhöhung von 12 Punkten, erhält man die Gesamtfläche, die zur Kompensation erforderlich ist.

$$10.892 : 12 = 908 \text{ qm}$$

Die für externe Kompensationsmaßnahmen erforderliche Fläche beträgt somit ca. 900 qm.

Für die erforderlichen Ersatzmaßnahmen werden mit dem Vorhabenträger gesonderte Vereinbarungen getroffen.

4.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 1 a BauGB

Grundsätzlich ist im Bebauungsplangebiet angesichts der geplanten Wohnnutzung nicht von störenden Emissionsquellen innerhalb des Bebauungsplangebietes auszugehen. Auch das Mischgebiet dient dem Wohnen und nur gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sind zulässig. Als lauteste Geräusche werden Geräusche durch Kraftfahrzeugverkehr als Quell- und Zielverkehr verursacht werden, die jedoch nur aus dem Gebiet selbst entstehen, da Durchgangsverkehr ausgeschlossen ist.

Als Immissionen sind im Plangebiet zu berücksichtigen

- Verkehrslärm der Stiftsstraße
- Immissionen aus dem Bereich Kindergarten Vinzenzstraße
- Immissionen des Gewerbebetriebes an der Straßen Filzengraben.

Die Stiftsstraße ist als innerstädtische Hauptverkehrsstraße stark verkehrsbelastet, der jedoch über dies für derartige Stadtstraßen übliche Maß nicht hinausgeht. Durch die Ausrichtung der Bebauung (3-geschossiger Gebäuderiegel entlang der Stiftsstraße) entsteht für die Einfamilienhäuser im Plangebiet ein gebauter Lärmschutz. Die geplante Art der Bebauung an der Stiftsstraße nimmt durch Grundriß- und Detailgestaltung Rücksicht auf den vorhandenen Verkehr.

Die Immissionen aus dem Bereich Kindergarten sind nicht untypisch für allgemeine Wohngebiete.

Auf Grund der Nutzungsstruktur eines Kindergartens / Kinderhorts, die Betriebszeiten von morgens bis zum frühen Nachmittag an Werktagen, d. h. montags bis freitags, vorgibt, wird eine Verlärmung nur tagsüber und dann hauptsächlich bei der Nutzung der Kindergartenfreifläche zu erwarten sein.

Die BauNVO, in der derzeit gültigen Fassung, sagt in § 4 Abs. 3, eindeutig aus, dass in Allgemeinen Wohngebieten "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke" ausdrücklich zugelassen sind. Darunter fällt auch die Einrichtung für Gemeinbedarf, hier der Kindergarten oder ähnlichen sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

Die Nutzung "sozialen Zwecken dienende Einrichtungen", wie z. B. Kindergarten stellt also eine gebietstypische Nutzung dar. Die Emissionen des vorhandenen Kindergartens sind nicht als gebietsfremde störende Einflüsse zu werten.

Die Immissionen aus dem Bereich des Gewerbebetriebes (Dachdeckerbetrieb) können unberücksichtigt bleiben, da der Betrieb in Kürze ausgelagert werden soll, um anderen wohngebietsvertraglichen Nutzungen hier unterzubringen.

Die bei einem Dachdeckerbetrieb auftretenden Emissionen werden überwiegend durch das An- bzw. Abfahren von Fahrzeugen verursacht. Die meisten Arbeiten werden üblicherweise auf der Baustelle durchgeführt. Die Arbeitnehmer beladen morgens die Fahrzeuge fahren zur Baustelle und kommen abends wieder zur Werkstatt zurück. In der Werkstatt werden normalerweise nur Vorarbeiten durchgeführt.

Die bestehende Halle schirmt die dadurch auftretenden Geräusche ab. Deshalb ist durch die geplante neue Wohnbebauung kein Immissionskonflikt zu erwarten.

4.7 Umweltbelange gemäß § 2 a BauGB

4.7.1 Beschreibung des Planvorhabens und der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden Flächen für die Errichtung von Wohnhäusern und Garagen sowie für den Bau von Zuwegungen in Anspruch genommen. Die GRZ beträgt 0,4 bzw. 0,6. Hinzu kommen durch Anwendung von § 19 (4) BauNVO 50 % der zulässigen GRZ für Nebenanlagen, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 für Nebenanlagen.

Aus dem gegenwärtigen und geplanten Zustand des Plangebietes ergeben sich die im folgenden dargestellten Nutzungen:

I. Bebaute Fläche	Bestand (qm)	Planung (qm)
Gebäude:	1.260	2.986

Bebaute Fläche gesamt:	1.260	2.986
-------------------------------	--------------	--------------

II. Befestigte Fläche	Bestand (qm)	Planung (qm)
Verkehrsflächen, öffentliche Parkplätze, Zufahrten (zum Teil teilversiegelt)	4.780	2.477
Nebenanlagen (private Stellplätze und Garagen, Grundstückszu- fahrten überwiegend teilversiegelt)	-	1.413

Befestigte Fläche gesamt:	4.780	3.890
----------------------------------	--------------	--------------

III. Unbefestigte Fläche	Bestand (qm)	Planung (qm)
davon		
a) Pflanzbeete/ Baumscheiben	375	180
b) Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)		133
c) Hausgarten	20	2.666
d) Grünland	3.420	

Unbefestigte Fläche gesamt:	3.815	2.979
------------------------------------	--------------	--------------

Zusammenstellung der Flächen

I. Bebaute Fläche	1.260	2.986
II. Befestigte Fläche	4.780	3.890
III. Unbefestigte Fläche	3.815	2.979

Fläche gesamt:	9.855	9.855
-----------------------	--------------	--------------

Wie unter Punkt 4.5 näher erläutert, ergibt sich aus der Bilanzierung des geplanten Eingriffs ein Defizit von 10.892 Ökopunkten bzw. eine für Ersatzmaßnahmen erforderliche Fläche von 900 qm (nähere Angaben hierzu s. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag).

4.7.2 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

Das Plangebiet ist derzeit zu großen Teilen mit ca. 3.830 qm als Parkplatzanlage versiegelt. Der für die Handelseinrichtung genutzte Parkplatz für ca. 80 Stellplätze erzeugt in erheblichem Umfang durch Fahrzeuge und Anlieferverkehr Emissionen welche die Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima beeinträchtigen.

Durch Rückbau dieses Parkplatzes werden die Umweltbeeinträchtigungen durch Fahrzeugverkehr erheblich reduziert, so dass in dieser Hinsicht von einer deutlichen Verbesserung und Minimierung der Einwirkungen auf die Schutzgüter auszugehen ist.

Das o. g. geringe Eingriffsdefizit entsteht durch den deutlich höheren Anteil an bebauten Flächen, d. h. durch den Bau der geplanten Wohnhäuser. Dieses Eingriffsdefizit wird jedoch problemlos außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Die Schutzgüter Pflanzen und Landschaft werden durch Erhalt der zwei großen Nußbäume berücksichtigt. Die geplanten Baumpflanzungen im Bereich der Verkehrsgrünflächen dienen der Gliederung des Baugebietes. Fassaden- und Dachbegrünung sowie Hausgärten tragen zur Durchgrünung des Baugebietes bei. Das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter wird insofern betroffen, als dass die Aspekte des Denkmalschutzes durch die Neubebauung an der Stiftsstraße deutlich besser berücksichtigt werden als dieses im Bestand der Fall ist.

4.7.3 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden durch die Festsetzungen für das Vorhaben unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden ausgeschlossen.

4.7.4 Zusammenfassung der Umweltbelange

Durch das in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan KE 267 A und dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag weiter erläuterte Vorhaben werden erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgeschlossen. Durch die geplante Nutzungsänderung im Planbereich werden Emissionen durch Parkplatznutzung erheblich reduziert. Der Rückbau des Parkplatzes führt zur Minimierung der PKW-Emissionen. Durch die Art der Verkehrsanlagen wird nur ein verkehrsberuhigter Fahrverkehr möglich, Durchgangsverkehr wird ausgeschlossen. Aus Sicht der Umweltbelastung Verkehrslärm ergibt sich eine deutliche Verbesserung im Plangebiet. Auch aus Sicht des Schutzgutes Kulturgut (Denkmalschutz) ergeben sich nachhaltige Verbesserungen durch das Vorhaben.

4.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 86 Landesbauordnung Nordrhein–Westfalen

Zur Unterstützung der städtebaulichen Mittel, mit denen ein angenehmes Wohnumfeld geschaffen werden soll, werden die baugestalterischen Möglichkeiten genutzt, die die BauO NW hierfür bereithält.

So werden die Kriterien der Dachgestaltung (Form Satteldach, Neigungsgrad 38° bis 45° im WA-Gebiet, 25° bis 45° im MI-Gebiet, Firstrichtung) ebenso eingesetzt wie die Gestaltungsmöglichkeiten für die privaten Freiflächen – alles ohne dass dadurch ungerechtfertigte Einschränkungen der individuellen Gestaltungsfreiheit entstehen. Die verbindlichen Gestaltungsvorschriften sollen sich verbindend und harmonisierend in den einzelnen Wohn- und Nutzungsbereichen auswirken und zu einer charakteristischen Bereichsprägung beitragen.

5. Bodenordnung

Die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen eines Vorhabens. Der Vorhabenträger schließt hierzu mit der Stadt Kerpen einen Erschließungs- und Durchführungsvertrag ab und führt alle erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen in Eigenregie durch.

6. Kosten und Finanzierung

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

7. Strukturdaten

7.1 Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

7.1.1 Flächen

	ha	%
<u>Gesamtfläche (Bruttobauland)</u>	0,98	100,0
Davon		
— öffentliche Verkehrsfläche	0,26	26,5
— öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	0,02	2,0
— öffentliche Flächen insgesamt	0,28	28,5
<u>Verbleibendes Nettobauland</u>	0,70	71,5
davon		
— Mischgebiet (MI)	0,10	10,2
— Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,60	61,3

7.1.2 Grundstücke, Wohneinheiten

Gemäß Parzellierungsvorschlag im Bebauungsplangebiet ergeben sich

28 Grundstücke für Doppelhäuser und Reihenhäuser mit ca. 160 bis 200 qm großen Grundstücken sowie

12 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern an der Stiftsstraße.

7.2 Einwohner

Die zu erwartende Einwohnerzahl ermittelt sich wie folgt:

40 WE x 2,6 EW / WE = ca. 100 Einwohner

Kerpen, im April _____ 2002

Karl Heinz Mayer

