

---

B E G R Ü N D U N G1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südöstlich der Luisenstr. und beinhaltet die Flurstücke 81, 132 und 131 (teilweise) der Gemarkung Sindorf, Flur 18.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca 0,39 ha.

2. Ziel und Zweck der Planänderung

Entsprechend dem verstärkten Interesse nach Familienheimen und der vorbereitenden Bauleitplanung ist es u.a. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung, zusätzliche Flächen für den Familienheimbau zur Verfügung zu stellen. Die 13. Änderung stellt die Grundlage für eine städtebauliche Ordnung dar.

3. Gegenstand der Änderung

Der rechtsverbindliche BBPl. Nr.8 3. Änderung sieht für das Flurstück 81 der Gemarkung Sindorf, Flur 18 eine zwingende 3-geschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, Dachneigung 25 - 30° vor. Durch die 13. Änderung wird für das Flurstück 81 eine bis zu 2-geschossige offene Bebauung mit einer Dachneigung von 30 - 40° festgesetzt. Nach der im Plan nachrichtlich dargestellten Grundstücksteilung können 11 Familienheime erstellt werden. Weiter soll durch die Änderung das Plangebiet des Rechtsplanes geringfügig in nordwestlicher Richtung erweitert werden. Im Erweiterungsgebiet ist ein Garagentrakt für 16 PKWs vorgesehen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Kerpen verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, der für dieses Gebiet Wohnbaufläche vorsieht.

Die 13. Änderung des BBPl. Nr.8 wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorbereitenden Bauleitplanung und der bisherigen Ausweisung wurde für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

6. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde entsprechend dem verstärkten Interesse an Familienheimen auf 2 Geschosse verringert.

7. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Um den Planungsspielraum bei der Bebauung nicht einzuengen wurden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt.

8. Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes ist auf eine Familienheimbebauung abgestellt und wird über eine öffentliche Verkehrsfläche bzw. über einen Wohnweg mit der Festlegung - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte - zugunsten der Anlieger sichergestellt.

Für den ruhenden Verkehr wurde ein Garagenhof für 16 PKWs ausgewiesen.

9. Versorgungsflächen

Der BBPl. weist eine Versorgungsfläche für eine vorhandene Trafostation aus.

10. Erhaltung von Sträuchern

Der erhaltenswerte Strauchbestand (Buchenhecke) wird durch den BBPl. bestimmt.

Die ca 40 Jahre alte Buchenhecke, die eine außerordentliche landschaftliche Bereicherung der vorhandenen und geplanten

Bebauung darstellt, soll durch die Festsetzung im BBPl. geschützt werden.

11. Gestalterische Festsetzungen nach § 103 BauONW

Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Höhenlagen der Erdgeschoßfußbodenoberkanten wurden eingeschränkt, damit die Kellergeschosse nicht zu weit aus dem umgebenden Erdreich herausragen. Außerdem sollen nachbarschaftliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Dachneigung

Für das Plangebiet wurden in Anpassung an das gegebene Ortsbild geneigte Dächer ausgewiesen. Die Dachneigungen wurden mit einem Spielraum festgesetzt. Diese Festlegung wird damit begründet, daß über die Nutzung des Dachgeschosses wahlweise entschieden werden kann.

Einfriedigungen

Durch die Festsetzung, die Vorgärten zur Straße hin nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,60 m einzufriedigen, soll erreicht werden, daß die privaten Grünflächen in den Straßenraum einbezogen werden.

12. Verwirklichung des BBPl.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist die innere Erschließung des Plangebietes durchzuführen.

13. Kosten und Finanzierung

Die überschläglich ermittelten Kosten für Straßen-, Kanalbau und Straßenbeleuchtung sowie für Grunderwerb belaufen sich auf ca 75.000,- DM.

Die Stadt Kerpen hat für die Erschließungsmaßnahmen einen Erschließungsvertrag abgeschlossen und wird den notwendigen Anteil an den Kosten bei Bedarf aus ihrem Haushalt zur Verfügung stellen.