

STADT KERPEN, Bebauungsplan SI Nr. 251 B „Zum Breitmaar“, Stadtteil Sindorf

BEGRÜNDUNG
SATZUNG:

S. 1

Bebauungsplan 251B
'Wohngebiet "Zum Breitmaar"
in Kerpen-Sindorf

B E G R Ü N D U N G

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Vorgaben
 - 1.1. Verfahrensstand
 - 1.2. Geltungsbereich
 - 1.3. Situation
 - 1.4. Vorhandenes Planungsrecht
2. Ziele und Zwecke der Planung
3. Städtebaulicher Leitplan
4. Begründung der Planinhalte
 - 4.1. Bauliche Nutzung
 - 4.1.1. Art der baulichen Nutzung
 - 4.1.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 4.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.1.4. Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen
 - 4.2. Gemeinbedarfsfläche
 - 4.3. Verkehrsflächen
 - 4.3.1. Äußere Erschließung
 - 4.3.2. Innere Erschließung
 - 4.3.3. Ruhender Verkehr
 - 4.3.4. Fußgängerbereiche
 - 4.3.5. Fuß- und Radwege
 - 4.4. Ver- und Entsorgungsflächen
 - 4.4.1. Blockheizkraftwerk
 - 4.4.2. Strom, Gas und Wasser
 - 4.4.3. Abwasserbeseitigung -Niederschlagswasser
 - 4.4.4. Abwasserbeseitigung -Schmutzwasser
 - 4.4.5. Abfallbeseitigung
 - 4.5. Grünflächen, Begrünung, Ökologie
 - 4.5.1. Öffentliche Grünflächen
 - 4.5.2. Begrünung
 - 4.5.3. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
 - 4.5.4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 4.6. Altlasten
 - 4.7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen
 - 4.8. Flächen für Gemeinschaftsanlagen
 - 4.9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 - 4.10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 Landesbauordnung)
5. Nachrichtliche Übernahmen

STADT KERPEN, Bebauungsplan SI Nr. 251 B „Zum Breitmaar“, Stadtteil Sindorf

BEGRÜNDUNG

SATZUNG:

S. 2

6. Bodenordnung
7. Flächen- und Nutzungsbilanz
8. Kosten

1. Allgemeine Vorgaben

1.1 Verfahrensstand

Im Jahr 1996 hat die Stadt Kerpen die Aufstellung der Entwicklungssatzung Vogelrutherfeld beschlossen. Die Satzung ist rechtsverbindlich. Im Sommer 1997 wurde ein begrenzt offener städtebaulicher Ideenwettbewerb für den südlichen Abschnitt der Entwicklungsmaßnahme durchgeführt. Mit 31,6 ha umfaßte das Wettbewerbsgebiet etwas mehr als ein Drittel der gesamten Fläche des Entwicklungsbereiches.

Ziel des Wettbewerbes war die Entwicklung eines städtebaulichen und architektonischen Gesamtkonzeptes für ein Wohngebiet, das ökologischen, sozialen und ökonomischen Belangen auf hohem Niveau Rechnung trägt. Im Bereich des Wohnungsbaus war eine vertiefte Bearbeitung gefordert. Mit dem Wettbewerb sollte auch die Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die möglichst kurzfristige Realisierung der Bauvorhaben geschaffen werden.

Ergebnis des Wettbewerbs ist ein städtebaulicher Leitplan. Aus diesem werden als erste Bauabschnitte die neue "Sportanlage Vogelrutherfeld" im Süden (Bebauungsplan 251 A) und das nördlich und östlich angrenzende geplante Wohngebiet (Bebauungsplan 251 B 'Zum Breitmaar') als Bebauungspläne entwickelt.

Der Aufstellungsbeschluß für die beiden Pläne wurde am 25. August 1998 vom Ausschuß Entwicklungsmaßnahme Sindorf, Vogelrutherfeld gefaßt. Die Beteiligung der Bürger nach § 3 (1) BauGB fand vom 11.11. bis zum 11.12.1998, die der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 10.11. bis 18.12.1998 statt.

1.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt westlich des Stadtteils Sindorf und ist Teil der Entwicklungsmaßnahme Sindorf 'Vogelrutherfeld'. Es ist Teil der Gemarkung Sindorf, in Flur 2 mit den Flurstücken 573 und 574, in Flur 3 mit den Flurstücken 79, 89, 90 und 91, und in Flur 18 mit den Flurstücken 1, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 76, 160, 161, 186, 187, 188, 317, 318, 455, 456 und 457. Die Flurstücke werden teilweise angeschnitten.

Das Bebauungsplangebiet ist ca. 12,4 ha groß und wird nördlich und südlich von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt, die im Zuge der Realisierung der Entwicklungsmaßnahme überplant werden. Im Osten grenzt der Bebauungsplan im direkten Anschluß an den Bestand des Stadtteils Sindorf. Westlich grenzt der Bebauungsplan SI Nr. 250 für die geplante Ortsumgehung K 39n an das Plangebiet. Südwestlich schließt sich der Bebauungsplan SI Nr. 251 A 'Sportanlage Vogelrutherfeld' an.

1.3. Situation

Das neue Wohngebiet liegt am westlichen Ortsrand von Sindorf. Die bestehenden Wohngebiete sind überwiegend durch Einfamilienhausbebauung geprägt. Östlich des neuen Wohngebietes liegen Wohnbauflächen und in deren Anschluß der Ortskern von Sindorf. Im Norden und im Westen schließt sich der Landschaftsraum mit landwirtschaftlichen Nutzungsflächen an. Im Süden beginnt etwa 200 m entfernt das Industrie- bzw. Gewerbegebiet an der Hüttenstraße. Im Süden schließen sich im Nahbereich landwirtschaftlich genutzte Parzellen, etwas weiter entfernt gewerblich / industriell genutzte Bereiche an.

Der Landschaftsraum am westlichen Ortsrand von Sindorf ist durch große Ackerparzellen geprägt. Es handelt sich um ein weit einsehbares, flaches Gelände. Gliedernde Gehölze sind kaum vorhanden. Lediglich im Norden an der L 277 Rich-

tung Heppendorf sowie entlang der Straße 'Zum Breitmaar' gibt es straßenbegleitend Baumreihen.

Eine wichtige fußläufige Verbindung zwischen der geplanten und der bestehenden Bebauung ist die Wegeverbindung 'Zum Breitmaar'. Von hier aus gelangt man in westlicher Richtung über die geplante Fußgängerbrücke über die K 39n zum Haus Breitmaar.

Aus der Situation heraus bzw. durch die Planung der K 39n vorgegeben bestehen Anschlußmöglichkeiten für das Plangebiet direkt an die Ortsumgehung K 39n (Teilbereich) sowie über die Hüttenstraße (Hauptbereich).

1.4. Vorhandenes Planungsrecht

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt entsprechend der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Kerpen-Sindorf.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für ein neues Wohngebiet am westlichen Ortsrand von Sindorf. Ziel der Planung ist die Entwicklung einer städtebaulichen Konzeption für ein Wohngebiet - insbesondere zur Deckung eines erhöhten Wohnbedarfs innerhalb der Stadt Kerpen - sowie die Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen unter dem besonderen Aspekt des kosten- und flächensparenden Bauens.

3. Städtebaulicher Leitplan

Der Leitplan basiert auf der Vorgabe eines orthogonalen Ordnungsmusters, das die vorhandene bauliche Struktur Sindorfs mit deutlichem städtebaulichen Akzent ergänzt. Durch dieses Ordnungsmuster werden öffentliche und private Räume formuliert und vorgegeben, die Füllung der Baufelder und Körnung der Bebauung ist flexibel und an die Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen anpaßbar. Durch Variationen in der Erschließung entstehen unterschiedlich geprägte öffentliche Räume und kleine Nachbarschaften, die verschiedene Wohnsituationen ermöglichen.

Schwerpunkt der neuen Baustruktur ist der zentrale Platz im Kreuzungsbereich in der Achse von der historischen Ortsmitte zum 'Haus Breitmaar' und der neuen Hapterschließung in Nord-Süd-Richtung. Hier sind Schule und Kindergarten, aber auch der neue Nahversorgungsschwerpunkt in die Baustruktur integriert. Hier liegen eindeutige Sichtbezüge aus der Landschaft in den Ort, aus dem Bestand in das neue Quartier und aus den Straßenzügen im neuen Wohngebiet heraus im Blickfeld von Bewohnern und Besuchern. Nach Westen zur neuen Ortsumgehung wird ein deutlicher Rand ausgebildet, der die Baustruktur zur Landschaft abschließt.

Die vorgegebene städtebauliche Ordnung ermöglicht unterschiedliche Wohnangebote mit differenzierten Wohnformen für verschiedene Nutzeransprüche, ohne sie von vornherein an bestimmte Lagen zu binden. Es werden unterschiedliche Wohnangebote in Geschosswohnungen, Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern ermöglicht, so daß insgesamt etwa 330 Wohneinheiten realisiert werden können.

Im Regelfall ist die Bebauung zweigeschossig, dreigeschossige Hauszeilen mit Geschosswohnungen oder Stadthäuser akzentuieren die bauliche Struktur. Auch Bereiche für eine eingeschossige Bebauung sind im Übergang zum Siedlungsbestand vorgesehen.

Verkehrerschließung

Das Planungsgebiet verfügt über zwei Anschlüsse an das übergeordnete Verkehrsnetz. Der westlich des zentralen Grünzuges gelegene Siedlungsteil wird durch einen Anschluß an die geplante Ortsumgehung K 39n erschlossen. Von hier an wird dieser Bereich über Wohnstraßen erschlossen.

Der Siedlungsteil östlich des zentralen Grünzuges wird von der Hüttenstraße aus an das westliche Verkehrsnetz angeschlossen. Von dieser Haupteerschließungsstraße aus werden die einzelnen Quartiere in östlicher bzw. westlicher Richtung durch Wohnstichstraßen erschlossen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Zur Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr und zur Verbindung mit der geplanten S-Bahn ist mittel- bis langfristig eine Buslinie geplant, die das Planungsgebiet von der Hüttenstraße aus nach Norden erschließt.

Im Planungsgebiet sind zwei Haltepunkte für den Bus vorgesehen: Im Süden an der Ecke Hüttenstraße / Haupteerschließung und im Norden am 'Zentralen Quartiersplatz' an der Straße 'Zum Breitmaar'. Die Befahrbarkeit der Straßen für Busse ist durch den Bebauungsplan sichergestellt.

Grünraumkonzept

Ein zentraler Grünraum von Süden nach Norden quert diese bauliche Struktur, ohne sie vollständig zu unterbrechen. Damit soll die Zusammengehörigkeit der neuen Wohnquartiere unterstrichen werden, die nicht in einzelne durch Grünzüge geteilte 'Inseln' zerfallen.

Die bestehenden Wohnbereiche werden ebenfalls nicht durch Grünbereiche abgetrennt, sondern mit den neuen Nachbarschaften verbunden, wobei der Individualverkehr die bestehenden Wohngebiete nicht tangiert. Der zentrale Grünzug wird durch einen Grünraum in ost-westlicher Richtung ergänzt, welcher in Form eines 'Landschaftskeils' aus Richtung Haus Breitmaar kommend weit in das Wohnquartier hineinreicht. Dem Nutzer dieses Freiraums steht zur niveaugleichen Querung der hier in Tieflage verlaufenden K 39n eine Landschaftsbrücke zur Verfügung.

Aus allen Wohnquartieren führen Fuß- und Radwege - zum Teil mit Brücken über die Mulde - in den Grünbereich hinein. Auch der Kindergarten ist ohne Querung von Straßen erreichbar.

Eine Versickerungsmulde im zentralen Grünzug, die das Oberflächenwasser der Dächer aufnimmt, ist Bestandteil dieser Grünverbindung und eine wahrnehmbare optische Bereicherung. Sie führt vom südlich angrenzenden Planbereich über die späteren Baustufen in den nördlichen Bereich. Gräben aus den Gartenbereichen der privaten Baugrundstücke werden an diese Versickerungsmulde angeschlossen.

4. Begründung der Planinhalte

4.1. Bauliche Nutzung

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

Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

Die Flächen in einem ca. 60 m breiten Streifen westlich der östlichen Plangebietsgrenze werden als reine Wohngebiete nach § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Sie dienen dem Wohnen. Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

werden nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Eine Zulassung dieser Nutzungen würde die ruhige Wohnlage dieses Gebietes nicht mehr gewährleisten.

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Die Flächen östlich der geplanten Ortsumgehung K 39n bis zur Nord-Süd verlaufenden Haupt-Erschließungsstraße und die Flächen entlang dieser Straße werden als Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Sie dienen vorwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für die Verwaltung
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

werden nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Der Charakter der Baugebiete mit der vorwiegenden Nutzung Wohnen soll betont werden. Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen nicht dem Nutzungsgefüge dieses Stadtteiles.

Kindergarten

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist der Bau eines Kindergartens im Bereich des zentralen Platzes für vier Gruppen vorgesehen. Die notwendige Grundstücksfläche von etwa 3.000 qm mit einer Außenspielfläche ist im nördlichen Planbereich vorhanden.

Um für die spätere Planung Flexibilität zu behalten, wird auf die Festsetzung einer gesonderten Gemeinbedarfsfläche verzichtet. Die notwendige Fläche mit einer eingeschossigen Überbaubarkeit im rückwärtigen Bereich ist durch die Planung gesichert. Ein Kindergarten könnte im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß untergebracht werden, während darüber Wohnungen möglich sind.

Der vorgesehene Kindergarten deckt den Bedarf an Kindergartenplätzen dieses Bebauungsplangebietes mit seinen ca. 330 Wohneinheiten ab. Hinzu kommt das

geplante nördlich anschließende Wohngebiet, das ebenfalls ca. 330 Wohneinheiten umfaßt und im Rahmen der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme realisiert werden soll. Für beide Wohngebiete ist der geplante Kindergarten mit vier Gruppen ausreichend.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan festgelegt durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen.

Grundflächenzahl - GRZ

Für alle Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 BauNVO für Reine und Allgemeine Wohngebiete.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe aller baulichen Anlagen wird durch eine zwingende Traufhöhe und eine maximale Firsthöhe festgelegt, die aus dem städtebaulichen Leitplan entwickelt sind.

Um ein kosten- und flächensparendes Bauen zu ermöglichen, wird zur Bestimmung der Gebäudekubatur weitgehend eine Traufhöhe von 6,25 m und eine Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt. Diese Festsetzungen ermöglichen eine zweigeschossige Bauweise mit geneigten Dächern, wobei die Höhenmaße genügend Gestaltungsspielraum (Erdgeschoßfußbodenhöhe, Drempel, Dachform) lassen.

Eine niedrigere Traufhöhe von 4,00 m und eine Firsthöhe von 7,50 m wird im Übergang zum vorhandenen Siedlungsbestand östlich der Haupteinfahrtsstraße in den Bereichen, die sich zum Bestand öffnen, festgesetzt. Im Regelfall entsteht eine eingeschossige Bauweise.

Höhere Bauweisen - mit einer zwingenden Traufhöhe von 9,00 m und eine Firsthöhe von 12,50 m dienen der Akzentuierung der baulichen Struktur an städtebaulich wichtigen Bereichen:

- Die im Bebauungsplan mit A 7, C 3 und C 5 bezeichneten Flächen an der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze sowie alle mit J bezeichneten Flächen erlauben einen höheren baulichen Abschluß zur öffentlichen Grünfläche um die Sportanlage sowie zur K 39 n. Drei Vollgeschosse sind möglich.

- Die mit F 1 bezeichnete Fläche am zentralen Platz ermöglicht einen dominanten Baukörper als höhere Platzkante. Das Gebäude in der Fläche L 6 dient mit gleichen Höhen der Eingangs Betonung in das Quartier von der Hüttenstraße aus.

Geringfügige Abweichungen von der zwingenden Traufhöhe (+ - 20 cm) sind zulässig, um auch konstruktiven Spielraum zu gewährleisten.

Zur Betonung der Eingangssituation in das Gebiet sollen drei markante Eckpunkte besonders ausgebildet werden, wobei die Trauf- als auch Firsthöhen einen Meter höher bemessen werden können:

- aus Richtung Hüttenstraße das westlich der Haupteinfahrtsstraße gelegene Gebäude im Eingang des Quartiers;

- von der Straße 'Zum Breitmaar' aus die Ecke südlich des Zentralen Platzes, etwa in Verlängerung des Baubestands;

- von der Umgehungsstraße aus das Eckgebäude nördlich der Erschließungsstraße des Bebauungsplans 251 A

Auch südwestlich des zentralen Platzes (Quartier E) werden besondere Höhen festgesetzt, da dort Flächen für einen Kindergarten vorgesehen sind. Entsprechend den übrigen Festsetzungen wird eine Traufhöhe von mindestens 6,25 Metern bis maximal 9,00 Metern festgesetzt. Die Firsthöhe beträgt maximal 12,50 Meter. Diese Festsetzungen lassen genügend Spielraum für einen Kindergarten, gegebenenfalls mit ergänzenden Wohnnutzungen; sie passen das entstehende Gebäude aber auch in die sonstige Bebauung ein.

Der Bezugspunkt für die jeweiligen Trauf- und Firsthöhen ist die mittlere Höhe der Verkehrsfläche, an die das Grundstück grenzt. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe. Die Traufhöhe ist das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Ziel der zwingenden Festsetzung der Traufhöhe ist es, eine eindeutig ablesbare, durchlaufend gestaltete und 'ruhige' Straßeneinfassung ohne Versprünge in der Höhe zu erhalten. Dieser Gestaltungsgedanke folgt der Vorgabe eines geradlinigen, orthogonal aufgebauten städtebaulichen Grundrasters, das in der Höhe ebenfalls eine Geradlinigkeit zeigen soll. Insbesondere die Traufkanten prägen für Bewohner und Besucher den Straßenraum in seiner räumlichen Wirkung am meisten und machen so die städtebauliche Struktur sichtbar.

Die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe eröffnet den zukünftigen Bauherren genügend Spielraum für eine individuelle Gestaltung der Gebäudehöhe, der Dachneigungen und der Nutzung des Dachraumes. Gleichzeitig verhindert sie zu steile Dachneigungen und damit das nicht beabsichtigte Heraustreten einzelner Gebäude aus dem Siedlungszusammenhang.

4.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 und 3 BauGB)

Bauweise

Die Bauweise ist zum großen Teil als offen festgesetzt. Dadurch werden unterschiedliche Haustypen und Gebäude ermöglicht.

Die Differenzierung in Flächen, auf denen nur Hausgruppen, nur Einzel- und Doppelhäuser, bzw. nur Doppelhäuser- und Hausgruppen zulässig sind, orientiert sich am städtebaulichen Leitplan. Die Festsetzungen sowie die größtenteils mögliche Breite der Baufenster von 48,00 m lassen genug Spielräume für unterschiedliche Bauformen und Haustypen, sichern aber eine angemessen verdichtete Bebauung des Plangebietes ab.

Einzel- und Doppelhäuser sind in den östlichen WR-Bereichen (Planbezeichnungen L2, L3, K2, K3, H2, H3, H6, H7, H8 und F3) sowie an den zum zentralen Grünzug orientierten Wohnstraßen (G1, G2, G4, G5, B2, B3, C4, A5) festgesetzt. Dadurch sollen im rückwärtigen Bereich ruhige Wohnquartiere mit geringer Verkehrsbelastung geschaffen werden.

Im südöstlichen Planbereich (L1, L4 und L7) sollen Hausgruppen bzw. Doppelhäuser den Platz städtebaulich einfassen und umrahmen. Die Festsetzung von Hausgruppen und Doppelhäusern an der Haupt-Erschließungsstraße soll eine verdichtete Bauweise an dieser Straße ermöglichen (G3, H5). Auch im Planbereich westlich des Grünzugs (Flächen A2, A4 und A8, sowie C1 und C2) soll eine verdichtete Bebauung ermöglicht werden.

Zur Sicherung städtebaulich bedeutender, weil raumbildender Bereiche am zentralen Platz (F1), in den Bereichen H4, K1, L5, sowie A3, A6 und B1 ist die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise erforderlich. Plätze werden dadurch eingefasst und räumlich eindeutig.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind durch Baugrenzen nach § 23 Absatz 1 BauNVO festgesetzt. Der städtebauliche Leitplan sieht ein das Baugebiet prägendes orthogonales Raster vor. Wesentlich sind dabei einheitliche Baufluchten. Diese werden im Bebauungsplan durch eine Bebauungstiefe von im Regelfall 12,00 m gewährleistet. Sie läßt sowohl freistehende Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser als auch Geschößwohnungsbau zu. Unmaßstäbliche Gebäudekonzepte mit großen Tiefen und den Nachteilen schlecht belichtbarer Innenbereiche werden gleichzeitig vermieden.

Im Süden östlich der Haupteinfahrtsstraße soll auf der Fläche J 2 durch eine Bebauungstiefe von 15,00 m die Möglichkeit für ein größeres Gebäude (Stadtvilla) im Eingangsbereich zur Siedlung geschaffen werden. Auf der Fläche J 2 steht ebenfalls eine Fläche mit einer Bebauungstiefe von 15 m für ein Gebäude gleicher Art zur Verfügung. Dadurch wird hier die Aufweitung der Siedlung in westlicher bzw. südlicher Richtung besonders betont.

Im Süd-Westen des 'Zentralen Platzes' sichert eine größere überbaubare Grundstücksfläche ausreichend Spielraum für eine eingeschossige rückwärtige Grundstücksbebauung für einen möglichen Kindergarten, der im Erdgeschoß sowie - falls erforderlich - im 1. Obergeschoß eingerichtet werden könnte.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt eine 'Vorgartenzone' nach landesrechtlichen Vorschriften fest, für die besondere Gestaltungs- und Bebauungsvorschriften gelten. Sie soll eine durchgrünte und insbesondere auch durchlaufende Vorzone vor den Häusern absichern.

Wintergärten sind nur außerhalb der Vorgartenzone und nicht in den seitlichen Abstandflächen zulässig. Damit soll die beabsichtigte klare Fassung des Straßenraums nicht durch Wintergärten zergliedert werden. Die in Glasbauweisen errichteten Ausbauten sind daher auf der privaten Gartenseite zulässig.

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

Garagen und andere Nebenanlagen sind nur in den rückwärtigen, nicht als 'Vorgartenzone' gekennzeichneten Grundstücksteilen, bzw. in den mit Gga gekennzeichneten Bereichen zulässig. Dadurch soll eine durchgängig begrünte und offene Vorgartenzone gesichert werden.

In bestimmten Bereichen sind optional Tiefgaragen möglich. Diese Option soll es ermöglichen, die gestalterischen oder nutzungsbezogenen Nachteile flächenverbrauchender ebenerdiger Garagenanlagen zu vermeiden.

Für die Flächen am südlichen Rand des Plangebietes sind ebenerdige Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen. Diese Stellplatzanlagen befinden sich außerhalb des Plangebietes dieses Bebauungsplanes und werden als Bestandteil des direkt südlich anschließenden Bebauungsplanes Nr. 251 a „Sportanlage Vogelrutherfeld“ festgesetzt.

Nebenanlagen im Sinne des im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO sind in der Vorgartenzone ausgeschlossen, um einen durchgrünten Vorbereich zu behalten. Ihre weitere Beschränkung in Hinblick auf Quadratmeterzahl und Kubatur soll eine zu große Verdichtung der sonstigen Gartenflächen verhindern.

4.2. Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)

Eine quartiersbezogene Einrichtung für das gesamte Gebiet der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist am zentralen Platz vorgesehen, so daß hier die Funktion eines dezentralen, kleinen Veranstaltungsortes für die neuen Quartiere entstehen kann.

Als Standort ist die zentrale Fläche am Quartiersplatz am nördlichen Rand dieses Bebauungsplanes vorgesehen. Das Grundstück wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Eine Grundfläche von maximal 900 m² und die Gebäudehöhe auf 10,00 m über Straßenoberfläche ermöglichen eine angemessene Ausnutzung und lassen Spielraum für eine besondere architektonische Gestaltung als städtebauliche Dominante.

Nördlich dieser Fläche, außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, ist eine Grundschule vorgesehen, die im Zuge späterer Realisierungen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme errichtet werden soll. Durch diese Bündelung von zentralen Funktionen werden die jeweils einzelnen Nutzungen gestärkt.

4.3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.3.1. Äußere Erschließung

Für das Plangebiet sind zwei Anschlüsse ans Hauptverkehrsnetz vorgesehen:

- Für den westlich des zentralen Grünzuges gelegenen Siedlungsteil erfolgt ein Anschluß an die geplante Ortsumgehung K 39n durch einen separaten Knoten. Die Erschließungsstraße verläuft entlang der südlichen Grenze des Bebauungsplangebietes; sie ist Bestandteil des angrenzenden Bebauungsplans 251 A 'Sportanlage Vogelrutherfeld'. Die Baugebiete werden von hier aus über Wohnstraßen erschlossen.
- Der östlich des zentralen Grünzuges gelegene Siedlungsteil wird von der Hüttenstraße an das Sindorfer Verkehrsnetz angeschlossen. Diese Haupt-Erschließungsstraße verläuft senkrecht zur Hüttenstraße bis zum zentralen Platz. Dort knickt sie ab in Ost-West-Richtung. Sie endet vorläufig an der Straße 'Zum Breitmaar', zu der es nach politischer Beschlußlage keine Durchfahrmöglichkeit für PKW'S geben wird.

Im Bereich des zentralen Platzes kann eine vorläufige Wendemöglichkeit für PKW'S hergestellt werden. Von dieser Hupterschließung werden die Baugebiete in östlicher bzw. westlicher Richtung durch Wohnstraßen erschlossen.

Die öffentliche Verkehrsfläche hat eine Standardbreite von 14,00 m und ist im Separationsprinzip ausgebaut. Neben einer 6,00 m breiten Fahrgasse mit Schwarzdecke befinden sich einseitig, zum Teil auch beidseitig 2,00 m breite Parkstandreihen mit öffentlichen Stellplätzen und dahinter jeweils 2,00 m

breite Gehbereiche. In Teilbereichen sind auch 5,00 m tiefe Querparktaschen vorgesehen, die das Gesamtprofil auf 17,50 m bis 18,50 m partiell verbreitern. (siehe Abbildung im Anhang: 'Haupterschließung', 'Verbindung zum Breitmaar')

Der vorgeschlagene Straßenausbau ist informell. Er wird im Straßenausbauplan festgelegt. Verkehrsberuhigende Elemente können gestalterisch in das Fahrprofil integriert werden.

4.3.2. Innere Erschließung

Die von den Haupterschließungen abzweigenden Wohnstraßen haben eine Standardbreite von 9,00 m und werden als Mischflächen ausgebaut. Neben Fahrgassen von 5,50 m Breite befindet sich ein zwei Meter breiter Parkstreifen, der durch Bäume gegliedert wird, dahinter ein einseitig geführter Gehbereich mit 1,50 m. Die wasserführende Rinne soll mit etwa 75 cm Breite ausgebildet werden, so daß sich die Fahrgasse auf 4,75 m optische Breite reduziert. (siehe Abbildung 'Wohnstraße')

Abweichungen vom 9,00 m Regelprofil bestehen im westlichen Bereich: An zwei Stellen sind die Profile auf 13,00 m aufgeweitet, um das Anordnen von Querparkständen zu ermöglichen. Der zentrale Quartiersplatz, der in der Mitte als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, erhält zweiseitig eine einspurige Umfahrung mit 3,50 m Querschnitt.

Ringerschließungen durch Umfahrten im westlichen und 4,00 m breite Überfahrten im östlichen Teilgebiet sichern die durchgängige Befahrbarkeit für dreiaxlige Müllfahrzeuge. Die Überfahrten im östlichen Bereich werden durch Steckpfosten bzw. Poller gesperrt und sind in Notfällen befahrbar (siehe Abbildung 'Platz/Verbindungsweg'). Die verbleibenden Stichstraßen sind bis auf eine Ausnahme unter 50 m lang. Hier bringen die zukünftigen Bewohner ihre Abfallbehälter zu einem Müllbehälterstellplatz am Quartiersplatz zur Leerung.

Die sonstigen Stichstraßen verfügen über Wendeanlagen mit 9,00 m Durchmesser (nach Typ 1 der EAE 85/95), die eine Wendemöglichkeit für PKW sichern.

Der beabsichtigte Straßenausbau mit Bäumen und Parkplätzen ist informell dargestellt und wird in einem späteren Ausbauplan festgelegt. Sie sind als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigte Bereiche - festgesetzt. Dadurch sollen ruhige Wohnlagen ermöglicht werden.

4.3.3. Ruhender Verkehr

Die Stellplätze werden auf den privaten Baugrundstücken untergebracht. Folgende Standorte sind möglich:

- Innerhalb der Baufenster sowie an den Schmalseiten der Gebäude. Sofern die Schmalseiten in die im Bebauungsplan nach landesrechtlichen Vorschriften dargestellte 'Vorgartenzone' fallen, sind dort zur Sicherstellung eines grünen und offenen Vorbereichs nur Stellplätze und Carports zulässig.
- In Bereichen, in denen der Bebauungsplan Gemeinschafts-Stellplätze oder Garagen ausdrücklich vorsieht. Dies erleichtert vor allem die Anlage von Hausgruppen.
- In Tiefgaragen: Diese Option ist für den Geschosßbau eine Alternative, da die Vielzahl der erforderlicher Stellplätze ebenerdig ohne gestalterische oder nutzungsbezogene Nachteile nicht unterzubringen ist.

Für Besucher werden die Stellplätze im Straßenraum als Längs- oder Quer-

parktaschen untergebracht. Sie sind - ohne festsetzenden Charakter - als Hinweis im Bebauungsplan eingetragen. Die Stellplatzreihen sind im Regelfall durch Bäume gegliedert, deren Standorte sich erst nach Festlegung der Grundstückszufahrten definieren lassen.

Insgesamt sind bei maximal vorstellbarer baulicher Verdichtung mindestens 20 % öffentlicher Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gesichert geplant. Dieses Verhältnis gilt auch quartiersbezogen und verbessert sich mit abnehmender Verdichtung der Quartiere, da beispielsweise durch weniger anzulegende Grundstücksein- u. -ausfahrten entsprechend mehr öffentliche Stellplätze im Straßenraum errichtet werden können.

Zu jeder Wohnsituation befinden sich in einem vertretbaren Radius Besucherstellplätze. Für die kurzen Stichstraßen, in denen nur wenig Parkraum zur Verfügung steht, ist ein Fußweg zur Haupteinfahrtsstraße mit ihren Parkplätzen vorgesehen.

Am zentralen Quartiersplatz im Norden und an den kleinen Quartiersplätzen im westlichen und östlichen Wohnquartier wird das öffentliche Parken in Form von Sammelstellplätzen ausgebildet. Im Falle der gebietsinternen Quartiersplätze liegen die öffentlichen Parkplätze an den Kopfseiten des Platzes.

4.3.4. Fußgängerbereiche

Der zentrale Platz im Norden des Plangebietes ist als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich - festgesetzt. Von hier aus ist die Zugänglichkeit zu der öffentlichen Einrichtung 'Bürgerhaus' sichergestellt. Der Platz soll nach der Realisierung des nördlich angrenzenden Planungsgebietes das Zentrum für die Bewohnerschaft innerhalb des neu entstandenen Wohnquartiers bilden.

Um den Platz sind wichtige - das Wohnen ergänzende - Nutzungen wie Läden und Dienstleistungsangebote sowie Grundschule und Kindergarten angesiedelt. Die zentrale Bedeutung des Platzes kommt erst dann voll zum Tragen, wenn auch die nördliche Hälfte des ursprünglichen Wettbewerbsgebietes als Baugebiet entsteht.

Als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich - sind ferner festgesetzt: Der Platzbereich vor dem Baufenster K1 als Quartiersplatz sowie die Fläche westlich des Anschlußstückes vom Rauschgraben zur Hüttenstraße.

4.3.5. Fuß- und Radwege

Zur Vernetzung des neuen Baugebiets mit der bestehenden Bebauung im Osten ist eine Fuß- und Radwegeverbindung zum zentralen Nord-Süd-Grünzug vorgesehen. Zur Erschließung des Quartiers E von Norden ist ebenfalls ein Fuß- und Radweg vorgesehen, der Anschluß an die Wege in der öffentlichen Grünfläche erhält.

Die übrigen Fuß- und Radwege sind nicht als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg - festgesetzt, sondern sind als vorgeschlagene Wegeführung innerhalb der öffentlichen Grünflächen ausgewiesen. Die genaue Lage der Wege wird in der Ausbauplanung festgelegt.

Besonders wichtig sind:

- die Nord-Süd-Verbindung, die die Gesamtmaßnahme 'Vogelrutherfeld' durchzieht und an der alle wichtigen Einrichtungen des neuen Baugebiets (Kinder-

garten, Grundschule sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf usw.) angeordnet sind. Sie wird im Bebauungsplan 251 A ('Sportanlage Vogelruthersfeld') weitergeführt und kann nach Süden in späteren Bauabschnitten bis zur Hüttenstraße verlängert werden.

- Die Ost-West-Verbindung von Haus Breitmaar über die Fußgängerbrücke über die geplante K 39n zum 'Zentralen Platz' und weiter bis zum Einmündungsbereich mit der Breiten Straße.

4.4. Ver- und Entsorgungsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 12-14 BauGB)

4.4.1. Blockheizkraftwerk

Für das Plangebiet wird derzeit die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes (BHKW) geprüft. Auf die Festsetzung einer planungsrechtlich gesicherten Fläche wird aber verzichtet, da ein BHKW in das Kellergeschoß des Bürgerhauses integriert werden kann. Die Wirtschaftlichkeit wird zur Zeit noch geprüft.

4.4.2. Strom, Gas und Wasser

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser ist grundsätzlich sichergestellt. Für die Versorgung mit Strom wird im Planbereich eine Ortsnetzstation an der Haupteinschließungsstraße vorgesehen und entsprechend festgesetzt.

4.4.3. Niederschlagswasser

Zum Zwecke der Entlastung des Kanalnetzes und der Gewässer sind Anlagen zur Regenwasserversickerung vorgesehen. Daher ist das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser dezentral ab Entstehungsort in eine im Baugebiet zentral geführte Mulde zu versickern

Diese Anlagen zur Regenwasserversickerung tragen somit zur positiven Auswirkung 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 Bodenfunktion möglich. Vor diesem Hintergrund ergeben sich neben einer Reihe von Vorteilen gegenüber den Mischwasserkanalisationen auch städtebaulich gestalterisch interessante Aspekte, zudem kann eine höhere ökologische Wertigkeit des Wohngebietes erreicht werden.

Aufgrund der verhältnismäßig geringen Sickerfähigkeit des Bodens und der daraus resultierenden Notwendigkeit des Austausches der Oberbodenzone wird von der wartungsintensiven dezentralen Versickerung des Niederschlagswassers im privaten Bereich grundsätzlich abgesehen. Die Grundlage des Versickerungskonzeptes bildet das Gutachten des Ingenieurbüros Fischers vom Juli 97.

Die Voraussetzungen für die Versickerung sind durch die Bestimmtheit der technischen Einrichtungen und die Erlaubnisfähigkeit gegeben. Durch die Versiegelung im Plangebiet ist die Festsetzung städtebaulich veranlaßt und zur Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege erforderlich (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 und § 1a BauGB).

Die entsprechende Versickerungsanlage wird als Fläche für die Regenwasser-

versickerung dargestellt. Entsprechend dem Konzept zur Versickerung des Niederschlagswassers werden die einzelnen Dachflächen über offene Rinnensysteme an die Versickerungsanlage angeschlossen. Die Ausweisung dieser Systeme erfolgt als Gemeinschaftsanlage innerhalb der privaten Wohnbauflächen mit entsprechender Flächenzuordnung, bezogen auf die angebundenen Baugrundstücke.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird über ein offenes Rinnensystem im freien Gefälle den Versickerungsmulden zugeführt. Es handelt sich dabei um eine 2,00 m breite Gemeinschaftsparzelle mit Transportmulden. Ein jeweils 1,00 m breiter Streifen von zwei aneinanderlegenden Grundstücken fügt sich zusammen zu einer Gemeinschaftsparzelle von 2,00 m Breite.

4.4.4 Abwasserbeseitigung - Schmutzwasser -

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers einschließlich des o.g. Oberflächenwassers der Straßen wird über ein Mischsystem gewährleistet. Das Abwasser wird der vorhandenen Kläranlage Kanten zugeleitet.

4.4.5 Abfallbeseitigung

Der Bebauungsplan kennzeichnet zwei Standorte für Wertstoffcontainer (jeweils an der HAUPTSCHLIEßUNGSSTRAßE im Osten und im Süden des Plangebietes). Ein Müllsammelplatz ist nachrichtlich dargestellt.

4.5 Grünflächen, Begrünung, Ökologie (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 16, 20, 25 BauGB)

Nach § 1 Abs. 5 und 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bebauungspläne die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen. Gemäß § 8 a BNatSchG ist der Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.

Der vorliegende landschaftspflegerische Fachbeitrag zu dem Bebauungsplan SI 251 B "Zum Breitmaar" umfaßt die Beurteilung des Eingriffs in Natur- und Landschaft durch die geplante Bebauung und stellt die erforderlichen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs dar. Für die geplante Bebauung werden nur Biotoptypen mit geringer Biotopqualität sowie bereits versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen in Anspruch genommen, denen keine Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt zuzumessen ist.

Durch die geplante Bebauung entsteht im Gebiet des Bebauungsplanes 251 B ein Kompensationsdefizit von 58.807 Punkten. Bei der Verrechnung dieses Kompensationsdefizites mit dem Überschuß von 46.900 Punkten aus dem B-Plan SI 251A verbleibt ein Kompensationsdefizit von rd. 11.900 Wertpunkten. Dieses Defizit wird durch die Aufwertung von 3.000 m² Ackerfläche um 4 Wertpunkte innerhalb des Kompensationsüberschusses im B-Plan SI 250 ausgeglichen (Siehe hierzu in der Anlage zu dieser Begründung den Lageplan der Ausgleichsflächen).

Im Zuge des Rahmenkonzeptes zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wurden ein Flächenpool für Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Die südliche 5,5 ha große Ausgleichsfläche liegt zwischen Haus Breitmaar und den geplanten Baugebieten. Von dieser Fläche werden bereits 3,5 ha für die K 39n (B-Plan SI 250) benötigt. Die restlichen 2 ha stehen für Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Bebauungspläne für die geplante Siedlungserweiterung zur Verfü-

gung. Die Gestaltung der gesamten Ausgleichsfläche ist im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bau der K 39n dargestellt.

Zusätzlich sind Gestaltungsmaßnahmen innerhalb der Grünflächen, auf den Privatgrundstücken und an den Straßen vorgesehen, die sowohl zur Erhöhung der Wohnqualität des Gebietes, als auch zur Entwicklung einer größeren Biotopvielfalt im Siedlungsraum beitragen.

Nachhaltige Beeinträchtigungen, die insgesamt von der Bebauung (wie Versiegelung und Verkehrsaufkommen) ausgehen, sind aufgrund der z. T. maßvollen Ergänzung und der Art der Bebauung sowie aufgrund des geringen Wertes der beanspruchten Flächen als relativ geringfügig anzusehen. Sie werden zusätzlich durch Verwendung von wasserdurchlässigen Platz- und Wegebelägen und durch dauerhafte Begrünung der Freiflächen innerhalb des Plangebietes vermindert.

Zur Verminderung der negativen Auswirkungen auf das Grundwasser wird das gesamte Regenwasser, welches auf den Privatgrundstücken anfällt in Rasenmulden gesammelt und in die zentralen Versickerungsmulden abgeleitet und dort versickert, so daß die natürliche Grundwasserneubildung gewährleistet wird.

Die detaillierte Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag.

4.5.1. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

Im Plangebiet sind öffentliche Grünflächen mit verschiedenen Nutzungszwecken festgesetzt:

Zentraler Nord-Süd-Grünzug; Grünzug 'Zum Breitmaar', Quartiersplatz

Die öffentliche Grünfläche in Nord-Süd-Richtung ('Zentraler Platz' bis südliche Plangebietsgrenze zum Bebauungsplan Nr. 251 A) weitet sich zu einer Parklandschaft als große zentrale Grünfläche. Der Grünzug 'Zum Breitmaar' erstreckt sich von der Landschaftsbrücke über die K 39 n bis zum Siedlungsbestand im Osten. Beide Grünflächen werden mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' festgesetzt. In der Nord-Süd-Grünfläche liegt die Versickerungsmulde für das Regenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Eine weitere als 'Parkanlage' ausgewiesene Grünfläche ist auf dem zentralen Quartiersplatz im Westen ausgewiesen. Diese soll kleiner nachbarschaftlicher Treffpunkt des westlichen Siedlungsteils sein.

Andere Grünflächen

Ein Grünzug entlang des Bestandes im Osten parallel zum Geltungsbereich bildet ein 'Abstandsgrün' zwischen neuem Wohngebiet und den vorhandenen Siedlungsstrukturen. Gleichzeitig ist dieser Grünzug wichtiges Verbindungselement zwischen Neu und Alt. Die Versickerungsmulde nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB ist wichtiger Bestandteil dieses Grünzugs. Im Süden sichert die Grünfläche zugleich den Abstand zum Rauschgraben, das als Gewässer II. ORDNUNG gekennzeichnet ist.

Alle Grünflächen enthalten nicht verbindlich festgesetzte Fußwegverbindungen, die im Rahmen der Ausbauplanung ihre Dimensionierung enthalten.

Spielplätze

Es sind insgesamt 4 Spielbereiche vom Typ C (Bezeichnung gem. RdErl. des

Innenministers vom 31.7.1974) für Kleinkinder mit jeweils mindestens 150 m² Spielfläche ausgewiesen. Drei Spielplätze sind in der als Parkanlagen ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen eingelagert, ein weiterer befindet sich nördlich des Rauschgrabens im Übergang zum östlichen Grünzug. Weitere Spielflächen Kinder aller Altersstufen sind im benachbarten B-Plan 251A nachgewiesen. Spielflächen für ältere Kinder befinden sich im angrenzenden Bebauungsplan 251 A.

4.5.2. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Für die öffentlichen Grünflächen werden zur Abgrenzung zu den Privatgrundstücken Pflanzbindungen festgesetzt, die einen Sichtschutz zwischen den Bereichen und damit Privatheit in den Gartenbereichen herstellen.

Die zentralen Grünbereiche sind als extensiv gepflegte Wiesenflächen festgesetzt, mit Baumgruppen und Bäumen zur Gliederung und Anreicherung. Ziel der Grüngestaltung in der Parklandschaft ist es, daß naturnahe Biotopelemente Funktionen im Biotopverbund übernehmen.

Im Bereich des Fuß- und Radwegs 'Zum Breitmaar' wird diese Wegeverbindung durch die alleeartige Pflanzung von Winterlinden hervorgehoben.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen wurden Festsetzungen zur Begrünung des Straßenraums mit Bäumen getroffen. Dabei erhält jede Stichstraße eine Bepflanzung mit einer Laubbaumart; im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche 'Zum Breitmaar' wird die oben erwähnte alleeartige Bepflanzung mit Winterlinden weitergeführt. Ferner enthalten die Festsetzungen Vorschriften zur Ausführung der Oberfläche von PKW-Stellplätzen sowie zur Mindestgröße der Vegetationsflächen in Baumscheiben, die den Straßenraum gliedern.

Weitere Begrünungsvorschriften gelten für die privaten Baugrundstücke. Zum Einen ist zur Sicherstellung durchgrünter Gartenflächen das Anpflanzen von Bäumen in einem Verhältnis zur nicht überbauten Grundstücksfläche festgesetzt, zum Anderen sind für Carports und Nebengebäude Dachbegrünungen vorgegeben. Die Festsetzungen zur Oberflächengestaltung der privaten PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege sollen das Maß der Versiegelung reduzieren helfen. Die Regenwassermulde auf den privaten Baugrundstücken ist grundsätzlich als Rasenmulde auszubilden, über eine ergänzende Festsetzung wurde die Bepflanzung wegen Einschränkung der Funktionstüchtigkeit ausgeschlossen.

4.5.3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB; § 9 Absatz 1 a BauGB)

Die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen werden durch Festsetzung von Kompensationsflächen im Geltungsbereich der Bebauungspläne SI 251 A sowie SI 250 ausgeglichen. Die Übersichtskarte ist der Begründung als Abbildung beigelegt. Auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird verwiesen.

4.6. Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Über eine Belastung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen liegen weder konkrete Erkenntnisse noch Verdachtsmomente vor.

4.7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Im Bebauungsplan gibt es mehrere mit Rechten zu belastende Flächen. Als Teil des Versickerungskonzeptes sind in allen Baugebieten die mit einem L gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Anwohner der gekennzeichneten Quartiere belastet. Die zu belastenden Flächen enthalten Transportmulden für die Regenwasserversickerung, die von der jeweiligen Gemeinschaft zu pflegen und zu unterhalten sind.

Im nordöstlichen Planbereich der Straße „Am Breitmaar“ erhalten zwei Anwohner des Bestandes ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht durch den Grünzug zur Erschließung ihres Grundstückes bzw. ihrer Garagen.

4.8. Flächen für Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Die mit einem L gekennzeichneten Flächen gelten als Gemeinschaftsflächen der jeweiligen Quartiere. Die Transportmulden sind von der im Rechtsplan jeweils definierten Anlieger-Gemeinschaft zu pflegen und zu unterhalten. Jeder quartiersangehörige Bewohner hat das Niederschlagswasser in das Grabensystem einzuleiten.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Gemeinschaftsstellplätze bzw.-garagen erlauben ebenerdige und kostensparende Lösungen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Geschößwohnungsbau sowie wohnumfeldverträgliche kleine Garagenhoflösungen bei der Bebauung mit Reihenhäusern.

4.9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Von der Stadt Kerpen wurde zur Einschätzung der Lärmbelastung eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. In der Untersuchung wurden die Lärmimmissionen im Plangebiet prognostiziert, die einerseits durch die östlich des Plangebietes zukünftig verlaufende Ortsumgehung K 39n und andererseits durch die im Süden an das Plangebiet angrenzende, geplante Sportanlage Vogelruther Feld zu erwarten sind.

Die Beurteilung des Verkehrslärms (Lärmquelle Straße K 39n) im Plangebiet wurde auf Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) durchgeführt, hierdurch ergab sich die Notwendigkeit passiver Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden in Baufenstern nahe der K 39n oberhalb der Erdgeschoßebenen.

Die Beurteilung des Sportanlagenlärms (Lärmquelle Sportanlage Vogelrutherfeld einschließlich der zugehörigen Stellplatzanlage mit 90 Stellplätzen) im Plangebiet wurde auf Grundlage der 18. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz BimSchG (Sportanlagen) durchgeführt, hierdurch ergab sich die Notwendigkeit passiver Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden in Baufenstern nahe der Sportanlage Vogelrutherfeld oberhalb der Erdgeschoßebenen bzw. oberhalb der 1. Obergeschoßebenen.

Die aktiven Schallschutzmaßnahmen in Zusammenhang mit der K 39n (teilweise Tieflage, 2.50 m hohe Lärmschutzwälle) und die aktiven Schallschutzmaßnahmen in Zusammenhang mit der Sportanlage Vogelrutherfeld (2.50 m hohe Lärmschutzwälle, Sportlerheim mit einer Firsthöhe von 4.20 m) sind in den angrenzenden Bebauungsplänen objektbezogen festgesetzt.

Die Flächen, in denen passive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet erforderlich werden, sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Innerhalb dieser Flächen bestehen textliche Festsetzungen zur Sicherung der gesetzlich vorgegebenen Lärmwerte.

4.10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Landesbauordnung NW)

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen werden für den Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen betreffen die Firstrichtung und die Grundstückseinfriedungen. Die Festsetzungen sind Teil des Bebauungsplanes.

Firstrichtung

Im gesamten Plangebiet wird bis auf die Bereiche, in denen eine eingeschossige Einzel- bzw. Doppelhausbebauung erstellt werden kann, eine traufständige Bauweise festgelegt. Die Firstrichtung gilt nur für die Hauptgebäude. Dieses ist im Zusammenhang mit der beabsichtigten Raumbildung durch Traufkanten zu sehen. Für die eingeschossigen Einzel- und Doppelhaustypen sind auch giebelständige Formen möglich.

Vorgartenzone

Die festgelegte Gestaltung der Einfriedungen soll den Charakter des Straßenraumes und des Ortsbildes mitprägen und die Durchgängigkeit sowie die gestalterische Verbindung zwischen den einzelnen Baugrundstücken herstellen.

5. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Süden des Planungsgebietes ist der Rauschgraben als Gewässer II.Ordnung gekennzeichnet.

6. Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist eine Bodenordnung erforderlich. Diese wird im Rahmen des Entwicklungsrechts der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme "Kerpen-Sindorf Vogelrutherfeld" durchgeführt.

STADT KERPEN, Bebauungsplan SI Nr. 251 B „Zum Breitmaar“, Stadtteil Sindorf
BEGRÜNDUNG SATZUNG:
S. 19

7. Flächen- und Nutzungsbilanz

Es ergibt sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende städtebauliche Gesamtbilanz:

Art der Flächennutzung	Gesamt m ²	%
Gesamtareal, und davon	124.385 m ²	100,0 %
öffentliche Verkehrsflächen	- 27.625 m ²	22,2 %
öffentliche Grünflächen	- 23.575 m ²	19,0 %
Rauschgraben (Gewässer II. Ordnung)	-705 m ²	0,6 %
Flächen für Gemeinbedarf	- 900 m ²	0,7 %
Zwischensumme der Abzüge	52.805 m ²	42,5 %
Wohnflächen WA / WR	71.580 m ²	57,5 %

Der höhere Anteil Verkehrsflächen erklärt sich aus den im Bebauungsplan enthaltenen Flächen 'Hüttenstraße bis Rauschgraben' sowie 'zentraler Platz bis Einmündung Breite Straße', beides zunächst nicht bebaute Bereiche (spätere Bebauungspläne). Um diese Flächen korrigiert, fällt der Verkehrsflächenanteil auf unter 16,5 %.

Nach der Aufteilung im städtebaulichen Leitplan ergibt sich folgende Anzahl an Wohneinheiten, wobei andere Verteilungen der Wohnformen möglich sind.

Art der Wohnform	Anzahl WE	%
Wohnungen im Geschößbau (bei 90 m ² BGF/WE)	115 WE	31,8 %
Stadt- und Reihenhäuser	120 WE	41,0 %
Einzel- und Doppelhäuser	95 WE	27,2 %
Gesamtzahl Wohneinheiten	330 WE	100,0

Die Bruttowohndichte beträgt 27 Wohneinheiten je Hektar. Vor dem Hintergrund der Bereitstellung eines größeren Anteils an Einzel- und Doppelhäusern entsprechen diese Werte einer angemessenen Nutzung der Grundstücke unter wirtschaftlichen sowie ökologischen Aspekten im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden.

8. Kosten

Die Kosten für diese Maßnahme werden aus dem Treuhandkonto der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme abgedeckt. Aussagen über die Höhe der anfallenden Kosten sind aufgrund zu erstellender Ausführungsplanungen sowie zugehöriger Kostenermittlungen erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

Kerpen, im Juni 2000

.....

Schulze