

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG

- 1. Allgemeine Vorgaben**
 - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 1.2 Bestehende Situation
 - 1.2.1 Stadträumliche Gliederung
- 2. Ziel und Zweck der Planung**
- 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 4. Kinder- und Jugendfreundlichkeit**
- 5. Begründung der Planinhalte**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.1.1 Allgemeines Wohngebiet
 - 5.2 Anzahl der Wohnungen
 - 5.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3.1 Grundflächenzahl
 - 5.3.2 Höhe baulicher Anlagen
 - 5.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche
 - 5.3.4 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen
- 6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**
 - 6.1 Nebenanlagen
 - 6.2 Garagen und Stellplätze
- 7. Verkehrsflächen**
 - 7.1 Erschließung
 - 7.1.1 Äußere Erschließung
 - 7.1.2 Innere Erschließung
 - 7.2 Ruhender Verkehr
- 8. Ent.- und Versorgung**
 - 8.1 Beseitigung von Niederschlagswasser
 - 8.2 Regenwasser
- 9. Ökologie und Begrünung**
 - 9.1 Ausgleichsflächen
- 10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
 - 10.1 Allgemeine Ziele
 - 10.2 Dachform und Dachgestaltung
 - 10.3 Freiflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen)

**STADT KERPEN, Bebauungsplan BR Nr. 312 "Am Ginsterberg",
Stadtteil Brüggen**

BEGRÜNDUNG

ANLAGE 4

S. 2

Öffentliche Auslegung:

11. Umweltbericht
12. Strukturdaten
13. Finanzierung

1. Allgemeine Vorgaben

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Brüggen und wird wie folgt begrenzt:

- südöstlich durch die Straße „Am Ginsterberg“
- westlich durch einen landwirtschaftlichen Betrieb.
- nördlich durch das Flurstück 146 im Flur 30 u. den Wirtschaftsweg (Flurstück 98 im Flur 30)
- östlich durch das Flurstück 86 im Flur 30

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,4 ha.

Die Lage des Plangebietes ist dem Übersichtsplan, die genaue Abgrenzung dem Bebauungsplan im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

1.2 Bestehende Situation

1.2.1 Stadträumliche Gliederung

Das Plangebiet ist von einer straßenbegleitenden Bebauung umschlossen (Am Ginsterberg, Friedhofsweg). Lediglich im Bereich des nicht ausgebauten Feldweges ist der Straßenraum neu zu definieren.

2. Ziel und Zweck der Bebauung

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes BR Nr. 312 „Am Ginsterberg“ ist es im Bereich der langen Hausgärten der Häuser Nr.78 u. 80 der Straße „Am Ginsterberg“ eine Arrondierung des Ortsrandes mit einer großzügigen aufgelockerten Bebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern zu erreichen.

Durch diese aufgelockerte Bebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern mit einer festgesetzten Trauf- bzw. Firsthöhe werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ausgeschlossen.

Die auf den Grundstücken anfallenden Oberflächenwässer sollen, wenn die entsprechenden Bodenverhältnisse gegeben sind, auf den privaten Grundstücken gemäß § 51 a LWG zur Versickerung gebracht werden.

Für den Bereich des privaten Grundstücks wird mit den Eigentümern parallel zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Bebauungsplanfläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Kerpen als „Wohnbau-fläche“ ausgewiesen.

Der Bebauungsplan setzt für den Planbereich „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Diese Darstellung ist somit aus der Darstellung der vorbereiteten Bauleitplanung entwickelt. (vgl. §8 (2) BauGB)

4. Kinder- und Jugendfreundlichkeit

Gemäss Beschluss des Rates der Stadt Kerpen vom 25.02.2003 ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Spielplatzfläche von 11 m² pro Wohneinheit nachzuweisen. Innerhalb des Plangebietes ist kein Spielplatz (>500 m²) vorgesehen. Hiermit wird der Spielplatzbedarf für den Planbereich mit 11 m² pro Wohneinheit nicht abgedeckt. Die Möglichkeit wird genutzt, eine Ablösesumme für die drei Wohneinheiten an die Stadt Kerpen zu zahlen, um in naheliegende Spielplätze zu investieren. Die im Bebauungsplan als „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzte Fläche kann von Kindern zusätzlich zum Spielen genutzt werden.

5. Begründung der Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und da mit unzulässig sind.

Der Struktur und der Hauptnutzung der Ortschaft Kerpen – Brüggen angepasst, wird das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Hierdurch ist es möglich, die künftigen Bewohner zu einer besonderen Rücksichtnahme auf die Belange und Entwicklungsmöglichkeit der ortsansässigen Landwirte zu verpflichten und eine Standortsicherung für den in der Nachbarschaft bestehenden Betrieb zu gewährleisten (siehe detaillierte Ausführung „Vereinfachter Umweltbericht“ zum Bebauungsplan Nr. 312 „Am Ginsterberg“ im Stadtteil Brüggen vom Juni 2005).

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Brüggen, und ist dreiseitig von Wohnbebauung und einem landwirtschaftlichen Betrieb umschlossen, woraus sich ein ortsbildprägender Charakter ergibt.

5.2 Anzahl der Wohnungen

Im Plangebiet ist eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern geplant.

Um dieser Forderung in dem B-Plangebiet „Am Ginsterberg“ gerecht zu werden, wird die Zahl der Wohneinheiten/Gebäude auf 1 beschränkt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird insbesondere durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Höhe baulicher Anlagen, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise bestimmt.

5.3.1 Grundflächenzahl

Die Ausweisung der GRZ entspricht dem Ziel der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß (§1a (1) BauGB). Die Festsetzung mit 0,4 in dem geplanten Planbereich, in denen Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, ist an dem erforderlichen Höchstmaß einer Doppelhaushälfte orientiert.

5.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhen werden als Höchstgrenze festgesetzt. Zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens sind zusätzlich Sockelhöhen von bis zu 1,0 m möglich. Durch diesen Spielraum wird den Bauherren eine individuelle Höhenanpassung ermöglicht.

Durch den bewussten Verzicht auf die Festsetzung einer Geschossigkeit, kann die Ausnutzung des Dachraumes optimiert werden.

5.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen festgesetzt. Die so festgelegten Baufenster haben aus Gründen der unterschiedlichen Grundstückszuschnitte verschiedene Tiefen, die sich dem Zuschnitt der geplanten anpassen, und somit eine aufgelockerte Bebauung ermöglichen. Darüber hinaus lassen diese Festsetzungen die Möglichkeit zu, die zu errichtenden Gebäude in Bezug auf ihre Belichtung günstig zu den Himmelsrichtungen auszurichten.

5.3.4 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

Aus städtebaulichen Gründen wird für den gesamten Planbereich eine offene Bauweise festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung zu erzielen.

6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

6.1 Nebenanlagen

Um eine allzu große bauliche Verdichtung im Bereich der Gartenflächen zu verhindern, wird die Größe der Nebenanlagen in Bezug auf Quadratmeterzahl und Kubatur begrenzt.

6.2 Garagen und Stellplätze

Im Bebauungsplan wird die Lage und Größe der Garagen genau definiert. Hierdurch wird die Wohnruhe in den hinteren Gartenbereichen geschützt.

7. Verkehrsflächen

7.1 Erschließung

7.1.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Straße „Am Ginsterberg“. Die Straße „Am Ginsterberg“ ist wiederum über die Heerstraße (L163) an das übergeordnete Straßennetz zum Erreichen der anderen Stadtteile von Kerpen angebunden.

7.1.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Bebauungsgebietes erfolgt über die Erweiterung des vorhandenen Wirtschaftsweges in einer Breite von 4.75m und endet in einem auf 13.0m verbreitetem Wendehammer, der ausreichend für Personenwagen und Müllfahrzeuge dimensioniert ist. Die Straße wird verkehrsberuhigt gestaltet, durchgehend gepflastert und von Kraftfahrern, Fahrradfahrern und Fußgängern gleichberechtigt genutzt.

7.2 Ruhender Verkehr

Öffentliche Auslegung:

Aufgrund der zunehmender Zahl von PKW's pro Wohneinheit werden in neu zu planenden Wohngebieten etwa drei Stellplätze pro Wohneinheit nachgewiesen. Im Plangebiet sind zwei Stellplätze auf dem privaten Grundstück und drei zusätzliche öffentliche Besucherstellplätze im Straßenraum geplant.

8. Ver.- und Entsorgung

8.1 Beseitigung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51 a LWG besteht die grundsätzliche Verpflichtung das anfallende Regenwasser zur Versickerung zu bringen oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten. Aus dieser Verpflichtung heraus ist ein hydrogeologisches Gutachten erstellt worden, das Aussagen zur Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser trifft. Das Gebiet wird im Generalentwässerungsplan für den Stadtteil Türnich im Mischsystem mit einem Abflussbeiwert von 0,45 berücksichtigt und ist an das Schachtbauwerk Nr.: 2543470173 in der Straße „Am Ginsterberg“ anzuschließen. Die Entwässerung ist mit der Abt. 15.3 der Stadt Kerpen abzustimmen. Das Niederschlagswasser im neuen Straßenbereich wird mit dem Schmutzwasser gemischt und der öffentlichen Abwasseranlage zugeführt.

8.2 Regenwasser

Die Dachflächenwässer können vor Ort auf den privaten Grundstücken zur Versickerung gebracht bzw. über Zisternen aufgefangen werden. Dadurch verbleibt das Niederschlagswasser im natürlichen Wasserkreislauf. Angeregt wird, das anfallende Dachflächenwasser gebäudebezogen zur Bewässerung der Außenflächen zu sammeln und zu Nutzen.

9. Ökologie und Begrünung

9.1 Ausgleichsfläche

Nach § 1 (5) und (7) BauGB sind gem. § 1a BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen.

Es ist zu dem Bebauungsplan BR NR. 312 ein vereinfachter landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) erstellt worden.

Zur Ermittlung des Kompensationsumfanges wird in Anlehnung an die Methode „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft – Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ der ökologische Wert der heutigen Situation dem ökologischen Wert der Planung gegenübergestellt. Am Ergebnis dieser ökologischen Bewertung ist abzulesen, ob und ggf. wie hoch der zur Vollkompensation benötigte externe Ausgleich ist.

Die durchgeführte Bilanzierung ergibt ein Kompensationsdefizit von 2.326 Wertpunkten, was einem Kompensationsgrad von 59,0 % entspricht. Die notwendige Kompensation erfolgt extern auf der städtischen „Ökopool-Fläche“ Flur 4, Flurstück 636 in der Gemarkung Mödrath (siehe Anlage 5a und 5b). Die Wertsteigerung dieser Fläche beträgt gemäß der zuvor genannten Methodik 4 Wertpunkte je m². Daraus ergibt sich flächenmäßig ein Kompensationsbedarf von ca. 600 m². Der Wert von 2.326 wird vom Ökokonto abgebucht. Der städtebauliche Vertrag enthält eine entsprechende Regelung.

Der vereinfachte landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Allgemeine Ziele

Aufgabe der Bauleitplanung ist nach § 1 (5) BauGB neben der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung insbesondere auch die Erhaltung, Erneuerung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Ziel des Bebauungsplanes ist u.a. die Entwicklung einer qualitätsvollen Ergänzung des Blockrandbereiches zum bestehenden Blockinnenbereich, wobei sich der Blockrandbereich den vorhandenen Innenbereichen unterordnen und somit keine eigene Identität entwickeln soll.

Die gem. § 9 (4) BauGB in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommenen bauordnungsrechtlichen Vorschriften sollen zu einem ausgewogenen Straßen- und Ortsbild führen. Diese hängt in hohem Maße von der Gestaltung der Gebäude, der Nebenanlagen sowie der Freiflächen ab.

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe, Dachform und Gestaltung von Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten definieren einen Gestaltungsrahmen, der eine homogene Grundstruktur der Bebauung festlegt.

10.2 Dachform und Dachgestaltung

Die Festsetzungen zur Dachform und Gestaltung der Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten definieren einen Gestaltungsrahmen, der eine homogene Grundstruktur zur Bebauung sicherstellt, im Einzelfall aber Gestaltungsspielraum belässt.

Die Festsetzung der Dachform und der Farbtöne für die Dacheindeckung orientiert sich an der vorhandenen umliegenden Bebauung.

Es sind Dacheindeckungen in Grau/Anthrazitfarbenen Tönen und erdfarbenen Tönen von braun bis rot zulässig.

Zur Stärkung des dörflichen kleinstrukturierten Neubaubereichs werden Festsetzungen zu den Dachaufbauten getroffen. Zur Vermeidung von Gaubenbändern und einem damit verbundenen höheren Gesamteindruck werden Festsetzungen zur Länge der Dachaufbauten und zu den Abständen untereinander getroffen.

10.3 Freiflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen)

Die Vorschriften zur Gestaltung der Freiflächen zielen ab auf die Nutzung des grünen Gestaltungspotentials sowie der Vermeidung eines übermäßigen Grades der Bodenversiegelung, entsprechend der Grünkonzeption des Bebauungsplanes. Hiermit wird der Charakter eines Wohngebietes unterstützt.

11. Vereinfachter Umweltbericht

UMWELTBERICHT

CHECKLISTE DER SCHUTZGÜTER GEMÄSS § 1 ABS. 6 NR. 7 BAUGB UND § 1A BAUGB

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Mit § 1 Abs. 8 BauGB gilt dies auch für die Änderung von Plänen.

Im vorliegenden Fall ist ein B-Plan für ein Wohngebiet mit drei Einfamilienhäusern aufzustellen. Aus diesem Grund hatte am 18. Mai in Kerpen, im Beisein des Bauherrn, im Rahmen der Maßnahmenprüfung ein Scopingtermin stattgefunden. Anlässlich dieses Termins wurde der Untersuchungsrahmen festgelegt.

Das geplante Gebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Brüggen im Bereich der rückwärtigen Grundstücke „Am Ginsterweg 78 u. 80“. Nordöstlich grenzen vorhandene Gärten an, während südwestlich ein Feldweg die natürliche Grenze des zukünftigen Plangebietes bildet. Dem Feldweg angeschlossen ist eine landwirtschaftliche Hofstelle, dessen Grundstücksfläche zu ca. 2/3 parallel entlang der Grenze des neuen Wohngebietes verläuft. Nordwestlich geht das Plangebiet in die freie Landschaft (Landschaftsschutzgebiet) über.

Die Flächengröße des zukünftigen Wohngebietes beträgt ca. 1.970 m² und wird bei einem Versiegelungsgrad von 40%, zuzüglich Erschließungsstraße, einen externen Ausgleichsbedarf erforderlich machen.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Projekt um ein Wohngebiet handelt, welches ausschließlich innerhalb von strukturarmen Gartenflächen errichtet wird, ohne besondere ökologische Anforderungen, wird eine vereinfachte Fassung des Umweltberichtes angestrebt und zwar in der Form, dass sich auf die Checkliste der im Umweltbericht zu prüfenden Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschränkt. Diese Kriterien sind:

- a) Auswirkungen auf:
 - Tiere
 - Pflanzen
 - Boden
 - Wasser
 - Luft
 - Klima
 - Das Wirkungsgefüge zwischen diesen Faktoren
 - Landschaft und biologische Vielfalt
- b) Erhalt und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten soweit vorhanden
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung festgesetzt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d)

Fotodokumentation



◆ Parzelle 84 – strukturarmer Nutzgarten



◆
◆ Parzelle 85 – strukturarmer Ziergarten

Die Bewertung des Projekts erfolgt in nachfolgender Tabelle.

Nr.	Schutzgut	Ermittlung / Beschreibung der umweltrelevanten Auswirkungen	Vertiefungs- erfordernis	Erst- Bewer- tung
1	Tiere	Hinweise auf streng geschützte Tierarten liegen nicht vor. Da es sich um eine intensiv genutzte Gartenanlage handelt können sich Tierarten auf diesen Flächen längerfristig nicht ansiedeln. Die Lebensraumfunktionen sind zu stark eingeschränkt.	Keine Vertiefung erforderlich	U
2	Pflanzen	Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung bzw. Pflege der Gartenanlagen ist die spontane Besiedlung mit Arten der natürlichen Vegetation nur sehr eingeschränkt bzw. überwiegend nicht möglich. Lediglich einige kleinere Obstbäume würden sich hierfür anbieten.	LBP	U
3	Boden/Boden-Schutz/Altlasten und Bodenbelastungen	Bei der Bodenart handelt es sich bis in eine Tiefe von 1,50 m um einen schwach humosen und sandigen Schluff mit steifer Konsistenz. Darüber hinaus bis zur Endteufe von 3 m besteht die Zusammensetzung aus sandigen bis stark sandigen Kies Hinweise auf Bodenbelastungen oder gar Altlasten liegen nicht vor.. Verwiesen wird auf das Bodengutachten von „ABAG“ vom 14.04.2005.	Keine Vertiefung erforderlich	U
4	Wasser	Das Gebiet wird im Generalentwässerungsplan für den Stadtteil Türnich im Mischsystem mit einem Abflussbeiwert von 0,45 berücksichtigt und ist an das Schachtbauwerk Nr.: 2543470173 in der Straße „Am Ginsterberg“ anzuschließen. Die Entwässerung ist mit der Abt. 4.3 der Stadtbetriebe Kerpen abzustimmen. Das private Regenwasser wird vor Ort auf den privaten Grundstücken zur Versickerung gebracht bzw. über Zisternen aufgefangen. Dadurch verbleibt das Niederschlagswasser im natürlichen Wasserkreislauf.	Keine Vertiefung	U
5	Luft	Die privaten Wohnhäuser werden keine Auswirkungen auf das Schutzgut Luft haben. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf die einschlägigen technischen Auflagen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte.	Keine Vertiefung erforderlich	U
6	Klima	Im Rahmen der möglichen Versiegelung von 40% der Fläche, zuzüglich der Erschließungsstraße, sind kleinklimatische Auswirkungen (Erwärmung von versiegelten Oberflächen) zu berücksichtigen. Überwiegend kompensiert wird dieser Nachteil durch das Anlegen von Gärten, die ca. 60% der überbaubaren Flächen ausmachen.	Keine Vertiefung erforderlich	U
7	Wirkungsgefüge zwischen den Faktoren (1-6)	Keine Kumulation der Effekte im Wirkungsgefüge	Keine Vertiefung erforderlich	U
8	Landschaft und biologische Vielfalt	Der B-Plan sieht die Möglichkeit vor, dass 40% der Fläche versiegelt werden können. Die verbleibenden Flächen werden als Gärten hergerichtet. Die ökologische Berechnung ergibt eine Ausgleichsforderung von 2.326 Ökopunkten. Dieses Defizit ist innerhalb des städtischen Ökopools in Kerpen-Mödrath, Flur 4, Flurstück 636 auszugleichen. Auch wenn die Bilanzierung die Situation im Hinblick auf die Lebensraumqualität durch die Versiegelung von struk-	Keine Vertiefung erforderlich	U

**STADT KERPEN, Bebauungsplan BR Nr. 312 "Am Ginsterberg",
Stadtteil Brüggen**

BEGRÜNDUNG

ANLAGE 4

S. 11

Öffentliche Auslegung:

		turarmen Gartenflächen beeinflusst, kann der Eingriff aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht als eine erhebliche negative Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes gesehen werden. Zumindest die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern trägt zur Minderung der negativen Faktoren bei.		
9	Umweltbezogene Wirkung auf Menschen/Bevölkerung	Bei umweltbezogenen Wirkungen auf den Menschen ist in erster Linie an Lärmbeeinträchtigungen zu denken. Aufgrund der Tatsache, dass die Bebauung innerhalb eines geschlossenen Wohngebietes, im Anschluss an bestehende Wohngebäude erfolgt, wird eine erhöhte Beeinträchtigung ausgeschlossen. Hinweise auf Bodenbelastungen liegen nicht vor. Auch hier ist eine Gefährdung oder Beeinträchtigung von Menschen nach nicht gegeben. Bezüglich der angrenzenden Hofanlage gilt es festzustellen, dass nach der Baugenehmigung von 1970 der landwirtschaftliche Hof maximal über 18 Boxen für die landwirtschaftliche Tierhaltung verfügen darf. Diese Anzahl stimmt mit der Baunutzungsverordnung von 1970 überein und lässt keine Massentierhaltung zu. Die genehmigten Stallungen liegen im erlaubten Immissionsbereich der für Dorfgebiete und allgemeine Wohngebiete erlaubt ist. Landwirtschaftliche Immissionen wie Lärm und Geruchsbelästigungen sind daher im zumutbaren Maß zu tolerieren. Eine örtliche Besichtigung der Hofanlage hat gezeigt, dass die Boxen derzeit abgebaut sind und keine landwirtschaftliche Tierhaltung stattfindet. Insgesamt ist mit keiner zusätzlichen Beeinträchtigung des Menschen und seiner Gesundheit zu rechnen.	Keine Vertiefung erforderlich	U
10	Umweltbezogene Wirkung auf Kultur- und Sachgüter	Auf Rückfrage beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn wurde bestätigt, dass im Bereich des Plangebietes keine eingetragenen Bodendenkmäler anzutreffen sind.	Derzeit keine Vertiefung erforderlich	0
11	Wechselwirkung zwischen den Faktoren 1-6, 9 und 10	Keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Wechselwirkungen der Faktoren zu erkennen.	Keine Vertiefung erforderlich	0/U
12	Erhalt und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten und Notwendigkeit einer Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG hierfür	Das Plangebiet liegt nicht in einem FFH- oder Vogelschutzgebietes (Natura 2000-Gebiete). Unmittelbar nordwestlich grenzt allerdings ein Landschaftsschutzgebiet an. Eine Beeinträchtigung dieses Gebietes durch die geplante B-Planänderung ist allerdings ausgeschlossen.	Keine Vertiefung erforderlich	0
13	Landschaftspläne und sonstige Pläne	Nordwestlich grenzt unmittelbar der Landschaftsplan 5 „Erfttal-Süd“ an und sieht eine Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet vor mit dem Entwicklungsziel „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“.	Keine Vertiefung erforderlich	0
14	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Die Abwässer werden über ein Trennsystem abgeleitet und der Kläranlage Bergheim-Kenten zugeführt Weitere Auflagen sind nicht zu beachten. Die privaten Niederschlagswässer werden auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht bzw. in Zisternen aufgefangen. Schluckbrunnen sind grundsätzlich zu vermeiden. Zu beachten ist das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet. Dieses liegt nach derzeitigem Kenntnisstand am Randbereich des tatsächlichen 100jährigen Überschwemmungsgebietes. Sicherheitshalber sollte die Eingangsbodenhöhe mindestens 87,5 ü. NN (Leitnivelement 95) betragen. Öffnungen unterhalb dieser Höhe sind nicht vorzusehen bzw. sind gegen den Eintritt von Wasser zu sichern.	Keine Vertiefung erforderlich	U

**STADT KERPEN, Bebauungsplan BR Nr. 312 "Am Ginsterberg",
Stadtteil Brüngen**

BEGRÜNDUNG

ANLAGE 4

S. 12

Öffentliche Auslegung:

15	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame/effizient Energienutzung	Die Nutzung erneuerbarer Energien ist wünschenswert und zulässig. Dies schließt auch die Nutzung der Solartechnik ein. Erd-Wärmeheizungen sind zugelassen.	Keine Vertiefung erforderlich	0
16	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung	Keine umweltrelevanten Auswirkungen	Keine Vertiefung erforderlich	U
17	Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel § 1a (2) BauGB	Das BauGB legt in § 1a fest, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll und dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen. Diese Auflagen werden beachtet.	Keine Vertiefung erforderlich	0
18	Eingriffsvermeidung; Vorschläge und Hinweise für Kompensationsmaßnahmen	<p>Das neue Baugebiet wird so geplant, dass sich dieses ausschließlich innerhalb vorhandener Gartenanlagen bewegt und keine angrenzenden Flächen (teilweise Landschaftsschutz) beansprucht werden. Eine Ausnahme bildet lediglich die Erschließungsstraße, welche auf einem vorhandenen Feldweg bzw. dem angrenzenden Bankett errichtet wird. Durch diese einschränkenden Planungsaufgaben kann von einer optimalen Nutzung vorhandener Flächen ausgegangen werden. Auch für die weitergehende Anbindung an die Ortslage kann das vorhandene Erschließungssystem des bestehenden Wohnquartiers genutzt werden.</p> <p>Die Anregungen des Rhein-Erft-Kreises (Amt 61), entlang der neuen Erschließungsstraße eine Heckenpflanzung vorzusehen ist zu prüfen, wird allerdings nur schwer umzusetzen sein, da hierfür die Erschließungsstraße verschoben werden müsste und somit die Bautiefen für die Grundstücke nicht mehr ausreichend vorhanden wäre</p> <p>In jedem Fall wird ein 100% Ausgleich für das entstehende ökologische Defizit erfolgen.</p> <p>Die konkrete Eingriffsbilanzierung mit entsprechenden Maßnahmen wird im „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag“ dargestellt.</p>	Keine Vertiefung erforderlich	U

Gesamtbewertung des Vorhabens aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes:

- ◆ Die Maßnahme führt nach Überprüfung aller Schutzbelange zu keiner erheblichen Beeinträchtigung. In Bezug auf die meisten Belange liegen keine oder nur unerhebliche Beeinträchtigungen vor.

+ positive Auswirkungen; 0 keine Auswirkungen; U unerhebliche Beeinträchtigung; - erhebliche Beeinträchtigung; -- schwerwiegende Beeinträchtigung

Öffentliche Auslegung:

12. Strukturdaten

Gesamt Bruttobauland BBL₁	Ca. 2385 qm
Nettobauland Wohnbaufläche NBL	Ca. 870 qm
Verkehrsfläche VF insgesamt	Ca. 592 qm
Grünfläche GF insgesamt	Ca. 1515 qm
Hauseinheiten ca.	5
private Stellplätze mind.	10
öffentliche Stellplätze	3

13. Finanzierung

Nach Rechtskraft des öffentlich-rechtlichen Bebauungsplanes BR 312 „Am Ginsterberg“ im Stadtteil Brüggen wird der Erschließungsträger die entsprechenden Mittel zu Erschließung des Plangebietes bereitstellen.

Der Stadt Kerpen entstehen durch die Erschließung keine Kosten.

Zur Sicherstellung des öffentlich-rechtlichen Bebauungsplanes wird ein Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen.

KERPEN, IM JULI 2005

K.H. MAYER
AMTSLEITER

**STADT KERPEN, Bebauungsplan BR Nr. 312 "Am Ginsterberg",
Stadtteil Brüggen**

**EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE
LAGE IM STADTGEBIET:**

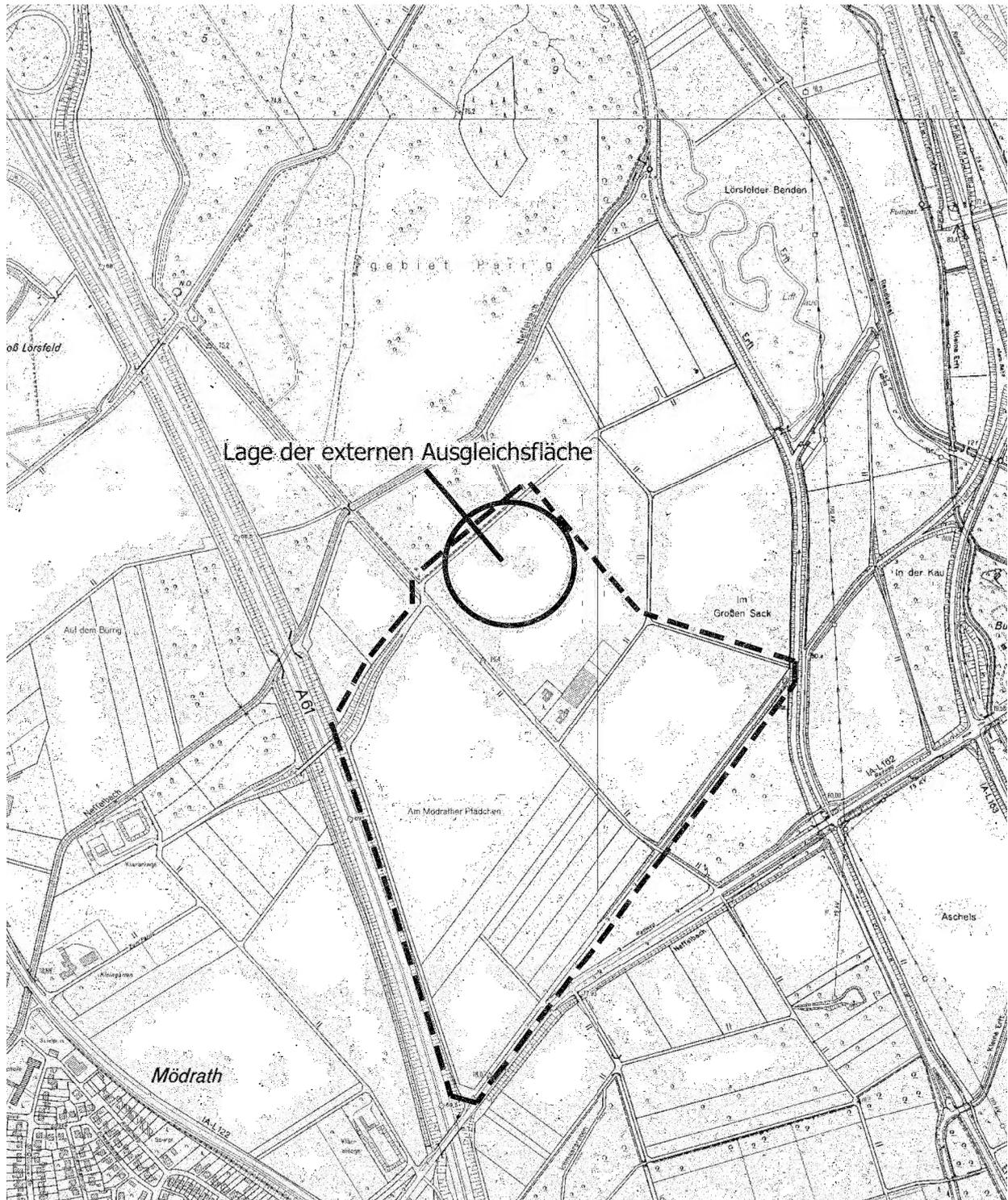
ANLAGE 5a

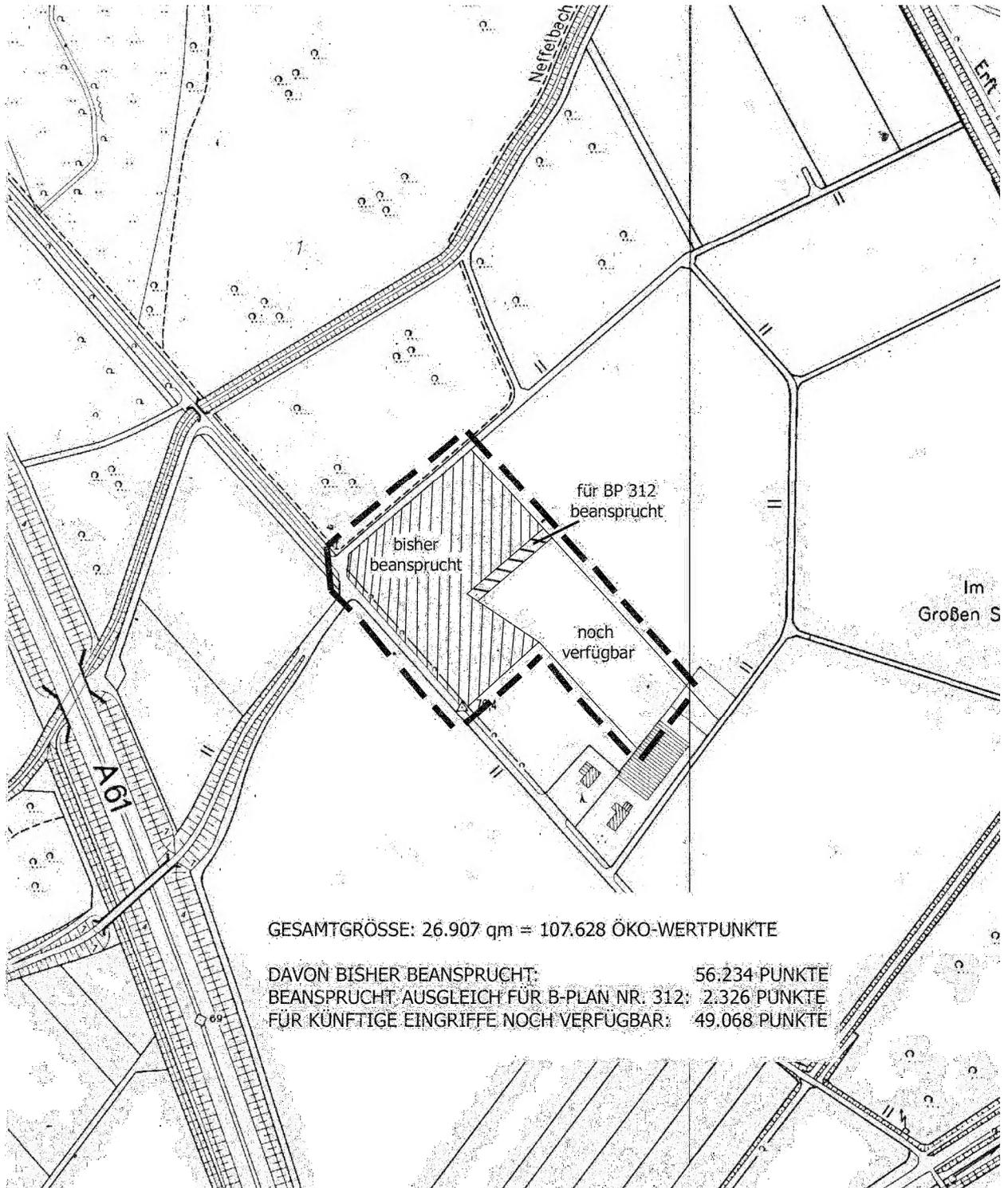
S. 1



Stadtteil Kerpen - Mödrath

ohne Maßstab





*** Dieser Auszug wurde aus einem Internet-Browser erzeugt, und hat keinen rechtlichen Anspruch ***