

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE VORGABEN

- 1.1 Lage des Plangebietes
- 1.2 Vorhandenes Planungsrecht

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Bauliche Nutzung

- 3.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 3.1.3 Bauweise überbaubarer Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- 3.1.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

3.2 Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- 3.2.1 Äußere Erschließung
- 3.2.2 Innere Erschließung

3.3 Ver- und Entsorgungsflächen

3.4 Ökologie

3.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

- 3.5.1 Lärmimmissionen – Lärmschutzzone C
- 3.5.2 Lärmimmissionen Kindertagesstätte/ Verkehrslärm

3.6 Belange von Kindern und Jugendlichen

3.7 Bodenordnung

4. ALTLASTEN

5. KOSTEN

VORGABEN

1.1. LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand des Stadtteils Kerpen östlich der Neustraße und beinhaltet einen Teilbereich der zur Zeit rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes KE 10 -Verlängerte Neustraße- im Stadtteil Kerpen.

Das Plangebiet hat die Größe von ca. 0,15 ha.

1.2 Vorhandenes Planungsrecht (BP/FNP/GEP)

Die zurzeit rechtsverbindliche 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 -Verlängerte Neustraße- trifft für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes KE 10 die Festsetzung

- Allgemeines Wohngebiet, bis II-geschossige, offene Bauweise mit einer festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhe von 6,50 m und 12,50 m
- Verkehrsfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche.

Die verbindliche 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kerpen stellt den Bereich der 3. Änderung als Wohnbauflächen dar.

Der verbindliche Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Köln, Teilanschnitt Region Köln trifft die Darstellung Wohnsiedlungsbereich

Der Bebauungsplan KE NR. 10/ 3. Änderung -Neustraße- wird somit auch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. (vgl. § 8 (2) BauGB)

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Ziel und Zweck der Änderung ist, eine südlich in Verlängerung des Meisenweges gelegene Splitterparzelle, die in der derzeitigen verbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes KE 10 als „Nicht überbaubare, bzw. überbaubare Grundstücksfläche“ festgesetzt ist, als Verkehrsfläche festzusetzen und anstelle des Baufensters für ein Mehrfamilienhaus

überbaubare Flächen für die Errichtung eines Einzel- und/ oder eines Einzel-/ Doppelhauses auszuweisen.

Geplant ist, die:

- Splitterparzelle, die nicht baulich verwertbar ist und ins Eigentum der Stadt übergeht, in einer späteren Ausbauplanung zur Erschließung der Flächen zw. Hahnenstraße und Neustraße einzubeziehen,
- das nördlich des verlängerten Meisenweges festgesetzte Baufenster in Anlehnung an die schon entstandenen Baukörper parallel zur Neustraße anzuordnen und den bestehenden Baustrukturen des Plangebietes anzupassen.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Bauliche Nutzung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Entsprechend der Festsetzungen der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird für den Änderungsbereich ausschließlich WA - Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Diese Festsetzung ist begründet in der bereits vorhandenen Nutzung im Umfeld des Plangebietes.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird gemäß § 1 (6) BauNVO festgesetzt, daß die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach
§ 4 Abs. 3 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlage für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Der Ausschluß der Nutzungen gemäß Ziffern 1 - 5 ist in den Zielen der Planung begründet, den im Umfeld entstandenen Gebietscharakter zu schützen.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse orientieren sich an den schon im Plangebiet vorhandenen Baustrukturen. Geplant ist ein Einzel- und/ oder ein Einzel-/Doppelhaus mit jeweils festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen.

Für das Einzelhaus wird eine Traufhöhe von max. 6,50 m und eine Firsthöhe von max. 11,0 m festgesetzt. Die Anzahl der Wohnungen wird für das Einzelhaus auf max. 2 WE beschränkt .

Für das Doppelhaus wird eine Traufhöhe von max. 4,50 m und eine Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt.

3.1.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung Einzel- und Einzel-/ Doppelhaus soll den Eigentümern oder zukünftigen Erwerbern einen möglichst großen Spielraum in der Wahl ihres Haustyps lassen.

Durch die Festsetzung der max. Trauf- und Firsthöhen soll erreicht werden, dass auch für festgesetzte ED Baufenster noch rechnerisch eine II- geschossige Bauweise gegeben ist. Des weiteren, dass auch im Hinblick auf die angrenzende zz. noch freie Landschaft ein gegliederter, aufgelockerter Siedlungsrand durch Einhaltung von Abstandsflächen entsteht und sich die v.g. Bebauung in Bezug auf die vorhandene einfügt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt durch Baugrenzen abgegrenzt und so weit wie möglich großzügig umfahren, so daß die v. g. Sachverhalte durch die getroffenen Festsetzungen noch unterstützt werden.

3.1.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlage gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Um Beeinträchtigungen der rückwärtigen Gartenbereiche zu vermeiden, sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nur innerhalb der seitlichen Abstandsflächen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, den überbaubaren Flächen bzw. in den dafür festgesetzten Bereich gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB zulässig.

Zum Schutz der Hauseingänge gegenüber Witterungseinflüssen sind Windfänge in begrenzten Abmessungen auch innerhalb der nicht überbaubaren Fläche zulässig.

3.2 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

3.2.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des geänderten Planbereiches ist über die Neustraße und den Bussardweg an das übergeordnete Verkehrsnetz, der B 264 alt (Hahnenstraße) gegeben.

3.2.2 Innere Erschließung

Die Baugrundstücke sind über die schon zwischenzeitlich fertig gestellte Neustraße erschlossen.

3.3 VER - UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über bestehende Trassen gesichert.

3.4 ÖKOLOGIE UND UMWELTBELANGE

Im Rahmen der Aufstellung der rechtsverbindlichen 2. Änderung wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt wird.

3.5 Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

3.5.1 Lärmimmissionen Fluglärm - Lärmschutzzone C

Da der Bereich des Plangebietes im Süden von Kerpen in der Lärmschutzzone C gemäß Landesentwicklungsplan (LEP IV) liegt, ist bei der Bauleitplanung zu beachten, daß langfristig vor einer erheblichen Lärmbelastung auszugehen ist.

Dementsprechend sind im Bebauungsplan Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen worden.

Schutzmaßnahmen sind aufgrund dessen nur durch den passiven Schallschutz für die Wohngebäude selbst zu erreichen.

3.5.2 Lärmimmissionen - Kindertagesstätte/Verkehrslärm

Von der Kindertagesstätte und dem damit verbundenen Verkehr sowie den Spielflächen wirken Immissionen auf die geplante Wohnbebauung des Plangebietes ein.

Gemäß der aus dem Fluglärm des Militärflugplatzes Nörvenich auf die geplante Wohnbebauung einwirkenden Lärmimmissionen und den daraus resultierenden textlichen Festsetzungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ist sichergestellt, daß die max. zulässigen Innenpegel in den Wohnräumen eingehalten werden. Als Empfehlung wird jedoch aufgenommen, daß die schutzbedürftigen Wohnräume (Wohnzimmer, Kinderzimmer) auf der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden sollten.

3.6 BELANGE VON KINDERN UND JUGENDLICHEN

Mit der Planung von Einfamilienhäusern als gartenbezogene Wohnform wurden in der verbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes KE 10 insbesondere den Bedürfnissen von Familien mit Kindern entsprochen.

Im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurde ein Kinderspielplatz und eine Kindertagesstätte ausgewiesen und errichtet. Im Nahbereich sind infrastrukturelle Einrichtungen wie z.B., eine Schule sowie Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

Im Hinblick auf den angrenzenden schutzwürdigen Erftauenbereich sind Wander-, Radfahr- sowie Naherholungsmöglichkeiten gegeben.

3.7 BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

4. ALTLASTEN

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

5. Kosten

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Kerpen keine Kosten.

Kerpen, im Januar 2006

K.H. Mayer
Amtsleiter