

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO aus-  
nahmsweise zulässigen Nutzungsarten

Nr. 4 Gartenbaubetriebe,

Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.

**1.2 MI - Mischgebiete**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 BauNVO Nr. 6  
(Gartenbaubetriebe), 7 (Tankstellen) und 8 (Vergnügungsstätten) zulässigen sowie die  
nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ausnahmsweise zulässigen Nutzungsar-  
ten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

(Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**2.1 Grundflächenzahl**

Für den Bestandsbereich (Baufenster 16) werden die Obergrenzen für die Bestimmung  
des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) festgelegten Werte der GRZ nach §  
17 (3) BauNVO aus städtebaulichen Gründen entsprechend der vorhandenen Ausnut-  
zung mit 0.9 festgesetzt.

**2.2 Garagengeschosse**

Gemäß § 31 (1) BauGB i.V.m. § 21 a Nr. 1 BauNVO sind in den festgesetzten Mischge-  
bieten (MI) Garagengeschosse im Sinne des § 12 (4) BauNVO in sonst anders genutzten  
Gebäuden ausnahmsweise nicht auf die zulässige Grundflächenzahl anzurechnen.

**2.3 Höhe baulicher Anlagen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V. mit Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2/3 BauNVO sind die Trauf  
– und Firsthöhen, sowie Oberkante Gebäude (OK) in Meter über den in der Planfassung  
bezeichneten Bezugspunkten (BZP) festgesetzt.

Als Traufpunkt gilt der Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden Mauer-  
werks und der Außenkante Dachhaut eines geneigten Daches. Als Firsthöhe und Ober-  
kante Gebäude gilt der Hochpunkt des Dachaufbaus.

Die festgesetzte Firsthöhe bzw. Oberkante Gebäude baulicher Anlagen kann gemäß § 31  
Abs. 1 BauGB ausnahmsweise durch notwendige technische Aufbauten wie z.B. Schorn-  
steine, Be- und Entlüftungsanlagen überschritten werden.

**SATZUNG :**

**3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

(gem. § 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**3.1 Bauweise**

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) wird eine offene Bauweise in den Mischgebieten (MI) eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

**3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Im Bereich der Kerpener Straße (Baufelder 1, 11 und 13) ist die Baulinie für alle Geschosse festgesetzt. Gem. § 31 (1) BauGB ist ein gegenüber der Baulinie um mindestens 3.0m versetzter Rücksprung des Dachgeschosses ausnahmsweise zulässig.

**4. Nebenanlagen und Stellplätze**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

**4.1 Stellplätze und Garagen**

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Fläche, den seitlichen Abstandsflächen, sowie in den für diesen Nutzungszweck ausgewiesenen Flächen zulässig.

Tiefgaragen sind in den für diesen Nutzungszweck festgesetzten Flächen zulässig.

**5. Fläche für den Gemeinbedarf**

(gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB)

**1.1.1 Kirche**

Die evangelische Kirche an der Karl – Schurz – Straße wird entsprechend ihres Nutzungszweckes als " Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Kirche ", festgesetzt.

**6. Öffentliche Grünfläche**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**Spielplatz**

Der vorhandene Spielplatz an der Karl – Schurz – Straße wird entsprechend seines Nutzungszweckes als " Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Spielplatz ", festgesetzt. Die Bepflanzung auf dem Spielplatz ist dauerhaft zu erhalten.

**7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG)

**Externe Ausgleichsfläche**

Für die in den Naturhaushalt durch bauliche Maßnahmen verursachten Eingriffe sind je qm neu versiegelter Fläche \* **0.75 qm** ~~0-9 qm~~ Ersatzpflanzungen im Bereich der externen Ausgleichsfläche vorzunehmen. Die externe Ausgleichsfläche befindet sich innerhalb des Flächenpools der Stadt Kerpen in der Gemarkung Mödrath Flur 4 Teil aus Flurstück 288. Die Ausgleichspflanzungen werden von der Stadt Kerpen vorgenommen. Die Kosten für

**SATZUNG :**

die Maßnahmen sind vom Vorhabenträger im Rahmen einer Kostenerstattung gem. § 135 a BauGB zu übernehmen.

**B Bauordnungsrechtliche Vorschriften**

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 und § 86 BauO NW)

**1. Allgemeine Anforderungen**

Neubauten und alle baulichen Veränderungen bestehender baulicher Anlagen sind in Baumasse, Proportion, Höhe, Material, Form- und Farbgebung so zu gestalten, dass sie sich in Charakter und Maßstab in das Orts- und Straßenbild einfügen.

**2. Anforderungen an die äußere Gestalt**

**2.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten als Einzelgauben und Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster von Satteldächern – bzw. Walmdächern dürfen in der Summe der Einzelbreiten nicht mehr als 1/2 der Firstlänge einnehmen, wobei vom Ortgang und First (in der senkrechten Projektion gemessen) ein Mindestabstand von 1,20m einzuhalten ist.

**3. Gestaltung von Nebenanlagen und Freiflächen**

**3.1 Freiflächen**

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

**3.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen müssen sich nach Maßstab, Werkstoff, Form und Farbe, Anzahl sowie ihrer sonstigen Einwirkungen in den architektonischen Aufbau der baulichen Anlage und in das Orts- und Straßenbild einordnen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung im Bereich des Erdgeschosses bis zur Fenstersohlbank des ersten Obergeschosses zulässig.

**C KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE**

(gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB)

**1. Bodenfunde**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

**2. Vorhandene Leitungen**

Es wird auf im Plangebiet bestehende Telekommunikationseinrichtungen hingewiesen. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten in Nähe der Leitungen ist es erforderlich, dass die Bauausführenden vorher mit dem Bezirksbüro der Deutschen Telekom Kontakt aufnehmen.

**SATZUNG :**

**3. Kampfmittelbeseitigung**

Es gibt Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln im Bebauungsplanbereich. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Kerpen , 23. Januar 2002

*\* Änderungen/Ergänzungen 04.04.2002*