

**INHALTSVERZEICHNIS**

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1. Art der baulichen Nutzung**
  - 1.1 WR - Reine Wohngebiete
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
  - 2.1 Höhe baulicher Anlagen
  - 2.2 Anzahl der Wohnungen
- 3. Nebenanlagen und Stellplätze**
  - 3.1 Nebenanlagen
  - 3.2 Stellplätze und Garagen
- 4. Flächen für die Beseitigung von Niederschlagswasser**
- 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
- 6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
  - 6.1 Pflanzung von Bäumen im Straßenraum
  - 6.2 Pflanzungen in privaten Gärten

**Anlage zu Punkt 6  
Pflanzlisten**

**B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**

- 1. Allgemeine Anforderungen**
- 2. Anforderungen an die äußere Gestalt**
  - 2.1 Gebäudehöhen
  - 2.2 Dachform und Dachneigung
  - 2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
- 3. Gestaltung von Nebenanlagen und Freiflächen**
  - 3.1 Stellplätze und Garagen
  - 3.2 Einfriedungen
  - 3.3 Freiflächen
- 4. Werbeanlagen**

**C KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE**

- 1. Baugrundbeschaffenheit**
- 2. Bodendenkmale**
- 3. Kampfmittelbeseitigung**

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

**1.1 WR - Reine Wohngebiete**

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

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

**2.1 Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Gemäß § 9 (1) Nr. 1 i.V. mit (2) BauGB und § 16 (2/3) BauNVO sind die Traufhöhen als Oberkante Wand bzw. die Firsthöhen als Oberkante First in Meter über Bezugspunkt (BZP) Endausbauhöhe Straße als mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und jeweiligem Baugrundstück festgesetzt.

Die festgesetzte Gebäudehöhe baulicher Anlagen kann ausnahmsweise durch notwendige technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen oder zwecks Anpassung an bereits bestehende Nachbargebäude überschritten werden.

Als Oberkante Wand gilt der Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut eines geneigten Daches oder eines Flachdaches. Als Oberkante First gilt der Hochpunkt des Dachaufbaus.

**2.2 Anzahl der Wohnungen**

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass aus besonderen städtebaulichen Gründen in den reinen Wohngebieten (WR) höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind.

**3. Nebenanlagen und Stellplätze**  
(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

**3.1 Nebenanlagen**

Die gemäß § 23 (5) BauNVO zulässigen Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO und die nach Landesrecht zulässigen Anlagen sind in den reinen Wohngebieten WR bis zu einer Grundfläche von 8m<sup>2</sup> und einem umbauten Raum von 20m<sup>3</sup> je Baugrundstück zulässig.

Innerhalb des 5m breiten Grundstücksstreifens am nördlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Nebenanlagen generell unzulässig.

**3.2 Stellplätze und Garagen**

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze als Einzelstellplätze im Bereich der Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht), innerhalb der überbaubaren Fläche und darüber hinaus in den dafür vorgesehen Flächen

**STADT KERPEN, BEBAUUNGSPLAN BU 223/1.Änderung " HOOVER DIGGEN ",  
STADTTEIL BUIR**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
SATZUNG :**

**ANLAGE 3**

**S. 3**

(St) zulässig. Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen, in den seitlichen Abstandsflächen und bis zu max. 3m über die hintere Gebäudeflucht des Hauptbaukörpers hinaus zulässig. Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 6m einzuhalten.

Innerhalb des 5m breiten Grundstücksstreifens am nördlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind überdachte Stellplätze/Carports und Garagen generell unzulässig.

**4. Flächen für die Beseitigung von Niederschlagswasser**

(gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Das in den reinen Wohngebieten WR anfallende unbelastete Regenwasser ist gem. § 51a LWG über die privaten Grundstücke unmittelbar oder über Flachkanäle innerhalb der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ortsnah in das Buirer Fließ einzuleiten.

**5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Folgende Gehrechte werden festgesetzt: - Gehrecht zugunsten der Anlieger

**6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

**6.1 Pflanzung von Bäumen im Straßenraum**

Im Bereich der Wohnstraßen (Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) sind unter Freihaltung der Grundstückszufahrten im Abstand von ca. 15 m einseitig Bäume aus Pflanzliste A zu pflanzen.

**6.2 Pflanzungen in privaten Gärten**

Auf Grundstücken mit ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je angefangene 100 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche gemäß landschaftspflegerischem Begleitplan zum rechtskräftigen Bebauungsplan BU 223 mindestens 3 Sträucher und ein Obstbaum-Hochstamm oder ein kleinkroniger Laubbaum-Hochstamm gemäß Pflanzliste B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gemäß der Darstellung im landschaftspflegerischen Begleitplan zum rechtskräftigen Bebauungsplan BU 223 sind Straßen begleitend und entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen Hecken gemäß Pflanzliste B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**STADT KERPEN, BEBAUUNGSPLAN BU 223/1.Änderung " HOOVER DIGGEN ",  
STADTTEIL BUIR**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
SATZUNG :**

**ANLAGE 3**

**S. 4**

**Anlage zu Punkt 6  
Pflanzlisten**

Alle Bepflanzungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

**Pflanzliste A**

**Straßenbäume**

Platanus x acerifolia	Platane
Acer campestre "Elsrijk"	Feld-Ahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata (green spire)	Winterlinde

Hochstämme, Stammdurchmesser 20-25 cm

**Unterpflanzung**

50 % Potentilla fruticosa	Fingerstrauch
50 % Hypericum calycinum	Johanniskraut

**Pflanzliste B**

**Laubbäume**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne

Hochstämme, Stammumfang mind. 14-16 cm

**Obstbäume**

Grünapfel  
Rheinische Schafsnase  
Rheinischer Bohnapfel  
Alexander Lucas  
Gute Graue Pastorenbirne  
Bühler Frühzwetschge  
Große Grüne Reneklode  
Mirabelle von Nancy  
Büttners Rote Knorpelkirsche  
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche  
Schneiders Späte Knorpelkirsche  
Hochstämme, Stammhöhe ca. 1,60 m

**STADT KERPEN, BEBAUUNGSPLAN BU 223/1.Änderung " HOOVER DIGGEN ",  
STADTTEIL BUIR**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
SATZUNG :**

**ANLAGE 3**

**S. 5**

**Sträucher/Hecken**

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum lantana	Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

sowie Arten der Lorbeer - Kirschen

Höhere Sträucher mind. 100-125 cm hoch, Pflanzabstand 1,5m x 1,5m

**B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**

(gem. § 9 (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 Gebäudehöhen**

Die maximale Sockelhöhe der Gebäude wird auf 0.5m über Bezugspunkt (BZP) Endausbauhöhe Straße als mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und jeweiligem Baugrundstück festgesetzt.

Als Sockelhöhe wird die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses der Gebäude festgelegt.

**2.3 Dachform und Dachneigung**

Als Dachform für die Hauptgebäude sind geneigte Dächer in Form von Satteldächern und Pultdächern zulässig. Die zulässige Dachneigung von Satteldächern beträgt 30° - 40°.

**2.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten als Einzelgauben und Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster der Satteldächer dürfen in der Summe der Einzelbreiten nicht mehr als ½ der Firstlänge einnehmen, wobei vom Ortgang und First (in der senkrechten Projektion gemessen) ein Mindestabstand von 1,20m einzuhalten ist.

Bei Pultdächern sind Dachaufbauten unzulässig; Dacheinschnitte/ Dachterrassen sind bis zur vollen Gebäudebreite zulässig.

### **3. Gestaltung von Nebenanlagen und Freiflächen**

#### **3.1 Stellplätze und Garagen**

Sammelstellplätze (St) sind als offene Stellplätze herzustellen. Einzelstellplätze auf den privaten Grundstücksflächen können als halboffene Stellplätze (Carports) hergestellt werden und sind dann zu begrünen. Die maximale Höhe der Konstruktion der Carports wird auf 2,5m über Bezugspunkt (BZP) Endausbauhöhe Straße als mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und jeweiligem Baugrundstück begrenzt. Garagen sind gestalterisch auf den Hauptbaukörper abzustimmen.

#### **3.2 Einfriedungen**

Zur Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken in Höhe von ca. 0,60 - 1,20 m zu verwenden.

Unmittelbar an die Uferböschung des Buirer Fließes angrenzend, sind als Einfriedungen nur Hecken zulässig. Sonstige Einfriedungen sind nur im Abstand von mindestens 1m zur Böschungskante zulässig.

#### **3.3 Freiflächen**

Private Stellplätze und Zuwegungen sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen. Vorgärten dürfen nicht als Lager oder Abstellfläche genutzt werden. Der Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

### **4. 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. Baugrundbeschaffenheit**

Die Bodenkarte NRW weist für die im B-Plan gekennzeichneten Teilbereiche humose Böden auf. Bei Bebauung der Flächen können besondere bauliche Vorkehrungen bei der Gründung erforderlich sein. Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes" und der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

Das Plangebiet liegt im Bereich großräumiger Grundwasserabsenkung durch bergbauliche Maßnahmen. Nach Einstellung der Tagebausümpfe kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Grundwasser im Plangebiet wieder sehr oberflächennah anstehen wird. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass im Planbereich oberflächennah Schichtwasser und

**STADT KERPEN, BEBAUUNGSPLAN BU 223/1.Änderung " HOOVER DIGGEN ",  
STADTTEIL BUIR**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
SATZUNG :**

**ANLAGE 3**

**S. 7**

dadurch verursachtes drückendes Wasser auftreten kann. Die Bauvorschriften der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" und die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

**2. Bodendenkmale**

Bei Ausschachtungsarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**3. Kampfmittelbeseitigung**

Es gibt Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln im Bebauungsplanbereich. Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Es wird empfohlen, den Bereich absuchen zu lassen und von Kampfmitteln zu räumen. Es wird um Anzeige jedweder Baumaßnahme gebeten, damit eine Überprüfung des Baugeländes vorgenommen werden kann. Als zeitlicher Vorlauf sind ca. 4-6 Wochen einzuplanen.

**4. Begründung**

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine 7seitige Begründung.

Kerpen, im November 2003