

** Änderung/Ergänzung 2. Änderung BP

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 WR - Reine Wohngeblete

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 WA - Allgemeine Wohngeblete

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Höhe baulicher Anlagen

2.1 Baufenster 1 und 2 (WR "Hausgruppe")

Die Oberkanten der Traufen der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude sind gem. § 16 (2) Ziffer 4 BauNVO Innerhalb des WR-Gebletes mit der zulässigen Art der Bauweise "Hausgruppe" (Baufenster 1 und 2) mindestens 6 m und höchstens 6,50 m über den Bezugspunkt (BZP) auszuführen.

2.2 Baufenster 3 (WA g)

Die Oberkante (OK) baulicher Anlagen und Gebäude in dem als WA "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzten Bereich (Baufenster 3) darf maximal 13 m über den BZP betragen.
Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen kann gem. § 31 (1) BauGB ausnahmsweise durch notwendige technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlötungseinrichtungen, überschritten werden.

** 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

** 3.1 Anbauten, Wintergärten

In dem in der Planzeichnung mit der Signatur  dargestellten Bereich sind eingeschossige Anbauten in Form von Wintergärten oder wintergartenähnlichen Anbauten (mit verglasten Hauptfassadenseiten) mit einer maximalen Höhe von 4.0m über Bezugspunkt zulässig.

**** Änderung/Ergänzung 2. Änderung BP**

Bezugspunkt ist die Oberkante des nächstgelegenen Kanaldeckels in der öffentlichen Verkehrsfläche.

3.2 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

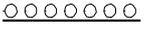
Die gemäß § 23 (5) BauNVO zulässigen Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO und die nach Landesrecht zulässigen Anlagen sind bis zu einer Grundfläche von 12 m² und einem umbauten Raum von 30m³ zulässig.

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren und auf den dafür festgesetzten Flächen sowie in den seitlichen Abstandflächen zulässig. Ausnahmsweise sind innerhalb des Baufensters 4 Garagen in der Verlängerung der seitlichen Abstandflächen in dem in der Planzeichnung mit  Signatur festgesetzten Bereich teilweise in der nicht überbaubaren Fläche zulässig.

Ausnahmsweise sind innerhalb der WR-Gebiete (Baufenster 1 und 2) mit der zulässigen Art der Bauweise "Hausgruppe" Stellplätze in der nicht überbaubaren Vorgartenfläche zulässig.

4. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (gern. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die mit Signatur  gekennzeichneten Flächen im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze sind mit geschnittenen Sträuchern und Hecken mit Gehölzen entsprechend der Artenliste zu bepflanzen.

4.2 Begrünung der Stellplätze

Die PKW-Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen sind aus Rasenpflaster oder Rasengittersteinen zu erstellen.

4.3 Begrünung der Baugrundstücke

20 % der Grundstücksfläche sind entsprechend der Artenliste zu begrünen.

5. Artenliste

Arten für Eingrünungs- und Ersatzpflanzungen sind:

5.1 Hochwachsende Laubbäume.

FAGUS SYLVATIGA	(Rotbuche)
FRAXINUS EXCELSIOR	(Esche)
QUERCUS PETRAEA	(Traubeneiche)
QUERCUS ROBUR	(Stieleiche)
TITLIA GORDATA	(Wintehinde)
ULMUS CARPINIFOLIA	(Feidulme)
ULMUS LAEVIS	(Flatterulme)

**** Änderung/Ergänzung 2. Änderung BP**

Pflanzabstand: 3 - 10 m

Pflanzgröße: Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt Stammumfang 14 - 16 cm, oder Heister mit Ballen, 3 x verpflanzt, Höhe ab 250 cm

5.2 Mittelhochwachsende Laubbäume:

ACER CAMPESTRE	(Feldahorn)
ALNUS GLUTINOSA	(Schwarzerle)
BETULA PENDULA	(Sandbirke)
CARPINUS BETULUS	(Hainbuche)
MALUS SYLVESTRIS	(Wildapfel)
PYRUS COMMUNIS	(Wildbirne)
PRUNUS PADUS	(Traubenkirsche)
PRUNUS AVIUM	(Vogelkirsche)
SALIX ALBA	(Silberweide)
SALIX CAPREA	(Salweide)
SALIX VIMINALIS	(Korbweide)

Bei Pflanzabstand: 1,5 x 1,5 m = Pflanzgröße: Heister 2 x V., ab 150 cm

Bei Pflanzabstand: 1 x 1 m = Pflanzgröße: 1. Heister 1 x V., ab 50 cm

Nadelbäume:

TAXUS BECCATA	(Eibe)
---------------	--------

5.3 Sträucher

CORNUS MAS	(Gewöhnlicher Hartriegel, Kornelkirsche)
CORNUS SANGUINEA	(Roter Hartriegel)
CORYLUS AVELLANA	(Haselnuß)
CRATAEGUS MONOGYA	(Weißdom)
EUONYMUS EUROPEA	(Pfaffenhütchen)
LIGUSTRUM VULGARE	(Liguster)
LONICERA XYLOSTEUM	(Heckenkirsche)
PRUNUS SPINOSA	(Schlehe)
FRANGULA ALNUS	(Faulbaum)
ROSA CANINA	(Hundsrose)
RUBUS FRUTICOSUS	(Brombeere)
SALIX PURPUREA	(Purpurweide)
SAMBUCUS NIGRA	(Schwarzer Holunder)
SAMBUGUS RACEMOSA	(Roter Holunder)
VIBURNUM LANTANA	(Wolliger Schneeball)
VIBURNUM OPLJLUS	(Gemeiner Schneeball)

Bei Pflanzabstand: 1 x 1 m Pflanzgröße: Strauch 2 x V., 60 - 100 cm

** Änderung/Ergänzung 2. Änderung BP

5.4 Kletterpflanzen:

HEDERA HELIX (Efeu)
PARTHENOCISSUS QUINQUEFOLIA (Wilder Wein)
CLEMATIS VITALBA (Waldrebe)

Pflanzgröße: Topfballen 80 - 100 cm, mit 4 - 6 Trieben

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB In Verbindung mit § 86 (4) LBau0 NW

1. Dachform und Dachneigung

Als Dachform für den als WR, Art der Bauweise "Hausgruppe" festgesetzten Bereich (Baufenster 1 und 2) ist ausschließlich das Satteldach mit den in der Planzeichnung festgesetzten Dachneigungen von 30° bis 35° und der festgesetzten Firstrichtung zulässig.

C. KENNZEICHNUNGEN

Besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich (Humose Böden)

Im gesamten Plangebiet sind besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich.

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes" und der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

D. HINWEISE

1. Bei den Bodenbewegungen 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 (GV NW S. 277/SGV NW 224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Der Regierungspräsident Köln - Kampfmittelräumung - weist darauf hin, daß von dem in Frage kommenden Bereich keine Luftbilder vorliegen. Da jedoch im Umfeld Hinweise auf Kriegseinwirkungen zu erkennen sind und eine Kampfmittelverseuchung nicht auszuschließen ist, wird eine Sondierung des Geländes empfohlen. Ich bitte hierzu um rechtzeitige Benachrichtigung.

3. Das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft weist darauf hin, daß nach Einstellung der Tagebausümpfungen nicht ausgeschlossen werden kann, daß das Grundwasser im Plangebiet wieder sehr oberflächennah anstehen wird.

STADT KERPEN, Bebauungsplan SI 238 B/2. Änderung " Kampstraße ", Stadtteil Sindorf

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

ANLAGE 2

S. 5

** Änderung/Ergänzung 2. Änderung BP

E. EMPFEHLUNGEN

Es wird empfohlen, die Dachflächenwässer vorbehaltlich der wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücken zu versickern.

** Änderungen /Ergänzungen Kerpen, im März 2001