

## Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

- I
- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
(gem. § 9 BauGB)
1. Art der baulichen Nutzung  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 1.1. Dienstleistungsbetriebe  
Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung " Polizei " sind Dienstleistungsbetriebe mit einer Nutzfläche von max. 100 qm zulässig
- 1.2. Wohnungen  
Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung " Polizei " sind insgesamt bis zu 2 Wohnungen im Sinne des § 8 (3) BauNVO für Aufsichts - und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 2.1 Grundflächenzahl  
Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen  
Gemäß § 9 (1) Nr.1 i.V. mit (2) BauGB und § 16 (2/3) BauNVO ist die Höhe baulicher Anlagen als maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe der zu errichtenden baulichen Anlagen darf die in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgesetzten Maße (OK) nicht überschreiten. Die Bezugshöhe ist die Höhe über NN (Bezug : Kanalplan der Stadt Kerpen, Stand 1993).
- Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen können durch notwendige technische Aufbauten, wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungseinrichtungen, überschritten werden.
3. Nebenanlagen und Stellplätze  
(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- 3.1 Stellplätze und Garagen  
Gemäß § 12 (6) BauNVO sind offene Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen, nicht überbaubaren Fläche und darüber hinaus in den dafür vorgesehenen Flächen (St) zulässig.
- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig.

4. Fläche für den Gemeinbedarf  
(gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Polizei

Gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB wird der im Plan gekennzeichnete Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung " Polizei " festgesetzt.

5. Geh - Fahr - und Leitungsrechte  
(gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Es werden Geh – Fahr – und Leitungsrechte (GFL) für bestehende Leitungstrassen (Abwasserkanäle) zugunsten des Versorgungsträger (Abwasserwerk der Stadt Kerpen) festgesetzt. Die betreffende Fläche ist von tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

6.1. Begrünung des Baugrundstückes

Die im Bebauungsplan mit der Signatur 0000000 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind gemäß den Anforderungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages des Büros Smeets und Damaschek (Erfstadt) vom Juli 2000 mit 1 Pflanze je m<sup>2</sup> der Artenliste 6.3 u bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Stellplatzbegrünung

Je angefangene 5 Stellplätze ist ein großkroniger Baum entsprechend der Artenliste 6.3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Mindeststammumfang beträgt 20 - 25 cm, gemessen in 1.00 m Höhe über dem Boden. Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 6 qm aufweisen.

6.3 Artenliste

— Buche	Fagus sylvatica
— Traubeneiche	Quercus petraea
— Hainbuche	Carpinus betulus
— Hasel	Corylus avellana
— Weißdorn	Crataegus monogyna
— Hundsrose	Rosa canina
— Sommerlinde	Tilia platyphyllos
— Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
— Wasserschneeball	Viburnum opulus
— Vogelbeere	Sorbus aucuparia
— Hartriegel	Cornus sanguinea
— Liguster	Ligustrum vulgare

6.4 Externe Ausgleichsfläche

Für die nicht innerhalb des Plangebietes des BP 269 C nachzuweisenden ökologische Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt , ist außerhalb des

Plangebietes im Bereich des Ausgleichsflächenpool der Stadt Kerpen in der Gemarkung Mödrath, Flur 4, Teil aus Flurstück 288 (siehe Übersichtspläne –

Anlage 5) eine entsprechende Fläche durch Anpflanzung ökologisch aufzuwerten und dauerhaft zu erhalten.

## II KENNZEICHNUNGEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Denkmalschutz  
Das Plangebiet liegt innerhalb einer archäologischen Schutzzone. Bei 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 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege bzw. der Stadt Kerpen als Untere Denkmalbehörde unmittelbar zu melden. Deren Weisungen für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
2. Kampfmittel  
Bei Auffinden von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln während der Erd-Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Kerpen, September 2001