A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

WA - Allgemeines Wohngebiet (gem. § 3 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

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

Für das Bebauungsplangebiet wird eine ein- bzw. bis zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

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

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze und Garagen in der festgesetzten geschlossenen Bauweise nur in der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in den mit der Signatur festgesetzten Bereichen zulässig. In der offenen Bauweise entlang der Straße Am Burgtor in der nicht überbaubaren Grund-stücksfläche ansonsten können Garagen im seitlichen Bauwich und in der mit der Signatur festgesetzten Bereichen errichtet werden.

4. Grünflächen

4.1 Private Grünfläche
(Gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 a BauGB)

Die mit der Signatur gekennzeichneten Flächen sind mit einer Artenauswahl aus der Artenliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je 1 m² ist mindestens 1 Strauch, je angefangene 100 m² mindestens 1 Baum (II. Ordnung und der Mindestqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, gemessen in 1 m Höhe) über der Bodenoberfläche zu pflanzen.

4.2 Artenliste

Obstbäume (Hochstämme)

Rheinischer Bohnapfel
Rote Sternrenette
Schöner von Boskop
Rheinischer Kurmmstiel

Bäume

Stieleiche	Quercus robur
Vogelkirche	Prunus avium
Eberesche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Salweide	Salix caprea

Sträucher

Haselnuß	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Feldrose	Rosa conina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schneeball	Viburnum Lantana

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 (4) in Verbindung mit § 86 (4) Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen

1. Anforderung an die äußere Gestaltung

1.1 Dachneigungen

Die Dachneigung der bebaubaren Flächen der 2. Änderung wird in Anpassung an die vorhandene Festsetzung des schon rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 20 mit 25 - 45 Grad festgesetzt.

1.2 Firstrichtung

Mit den festgesetzten Firstrichtungen wird die Struktur der vorhandenen Bebauung des Änderungsbereiches aufgenommen und das städtebauliche und stadtgestalterische Ziel für die Neubebauung unterstützt.

1.3 Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben in Form von Giebel und Walmgauben und einer max. Höhe des Fensterteils von 1,30 m zulässig.
Die Ansichtsbreite von Dachaufbauten sowie die Breite von Dacheinschnitten dürfen jeweils 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten.
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster dürfen in der Summe der Einzelbreiten nicht mehr als 50 % der Firstlänge einnehmen, wobei vom First (in der senkrechten Projektion gemessen) ein Mindestabstand von 1,20 m einzuhalten ist.

1.4 Erdgeschoß-Fußbodenhöhe

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe wird für die hinzukommenden Baukörper ebenfalls entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 20 festgesetzt.

Das heißt, die max. Höhe der fertigen Oberkante der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe ergibt sich aus einer Steigerung von 3 % gemessen von der Straßenbegrenzungslinie bis zum Geländeanschnitt der Wohngebäude zuzügl. eine max. Stufenhöhe von 0,6 m.

2. Freiflächen

2.1 Einfriedigungen

Einfriedigungen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind bis max. 0,6 m Höhe zulässig.
Sonstige Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,8 m zulässig.

2.2 Vorgärten

Entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 20 wird festgesetzt, daß Vorgärten unversiegelt anzulegen und zu begrünen sind und nicht als Arbeitsstellplatz oder Lagerfläche benutzt werden dürfen.

C HINWEISE

1. Es wird auf den nord-westlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb mit evtl. Lärm- und Geruchsbelästigungen hingewiesen.

2. Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 20 sind wegen der Baugrundverhältnisse gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.

   Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 - zulässige Belastungen des Baugrundes - sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

3. Die Grenze des natürlichen Überschwemmungsgebietes tangiert Teilbereiche des Plangebietes. Dieser Hinweis dient der Information und zur Abschätzung eines evtl. Hochwasserrisikos für die betroffenen Grundstückseigentümer.

Kerpen, im August 1997