

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG :

A RECHTSGRUNDLAGEN

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

4. Bauweise

5. Nebenanlagen und Stellplätze

5.1 Nebenanlagen

5.2 Stellplätze und Garagen

6. Flächen zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen

Bepflanzungen

6.1 Öffentliche Grünflächen

6.1.1 Erhalt der Baumreihe parallel zur Burgackerstraße (Siehe LF1)

6.1.2 Bepflanzung im Bereich des geplanten Spielplatzes (Siehe LF2)

6.1.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Verkehrsflächen (Siehe LF4)

6.2 Private Grünflächen

6.2.1 Gehölzbestand im Bereich der Schießbahn (Siehe LF3)

6.2.2 Erhalt von Einzelbäumen (Siehe LF5 und LF6)

6.3 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

7. Regenwasser

C BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

1. Anforderungen an die äußere Gestalt von Doppelhäusern

2. Dachform und Dachgestaltung

2.1 Farbgebung der Dächer

2.2 Dachaufbauten

3. Gestaltung der Garagen

4. Gestaltung von Nebenanlagen und Freiflächen

4.1 Vorgärten/Einfriedungen

4.2 Einfriedungen der Hausgärten

4.3 Freiflächen

5. Werbeanlagen und Warenautomaten

5.1 Werbeanlagen

5.2 Warenautomaten

D KENNZEICHNUNGEN

1. Gründung

E HINWEISE

1. Kampfmittelbeseitigung

2. Wasserschutzzone

3. Bodendenkmale

4. Grundwasserabsenkung

F EMPFEHLUNGEN

1. Regenwassernutzung

A RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S.137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

Weitere Grundlagen der Planzeichnung und der Festsetzungen:

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV '90)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW)** vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 926) in der zurzeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete

Gem. § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltung
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

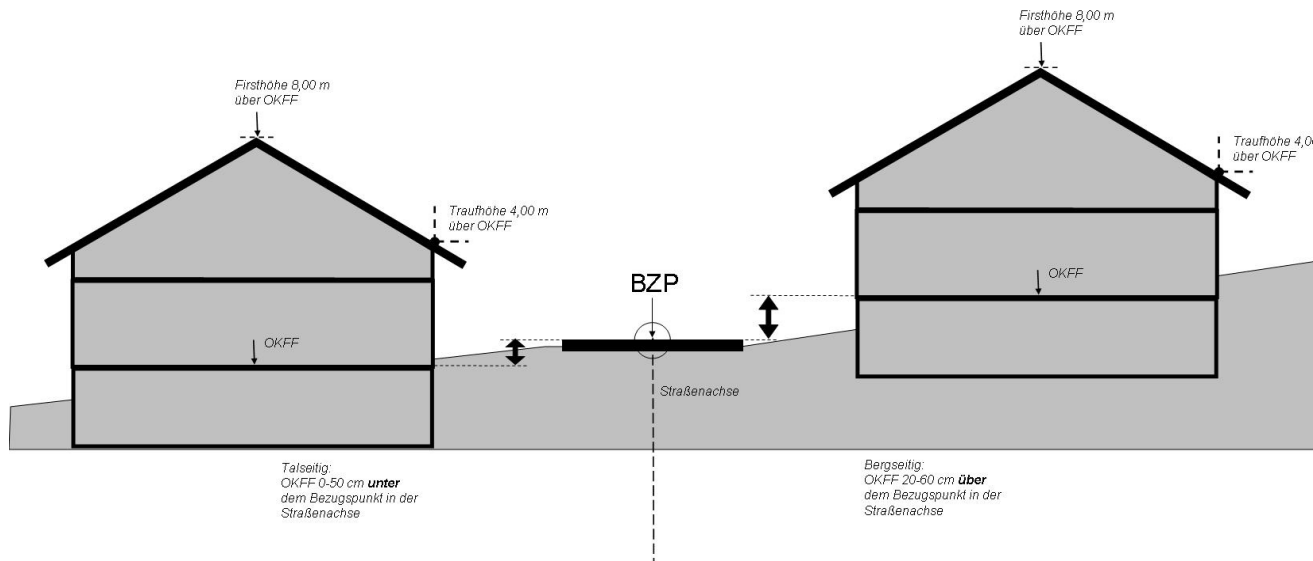
2.1 Höhe baulicher Anlagen

Gem. § 9 (1) Nr. 1 i.V. mit (2) BauGB und § 16 (2) und (3) BauNVO sind die Trauf- und die Firsthöhen auf die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) im Erdgeschoss zu beziehen.

Baufeld A:

Die Höhe der OKFF bezieht sich auf die Endausbauhöhe der Straße in deren Achse (Bezugspunkt). Bergseitig darf die OKFF 20 – 60 cm über dem Bezugspunkt, talseitig 0 – 50 cm unter dem Bezugspunkt liegen. (Abb. 1)

Abb.1



Baufeld B:

Die Höhe der OKFF darf max. 30 cm über der Endausbauhöhe der Straße in deren Achse (Bezugspunkt) liegen.

Doppelhäuser haben sich auf einen gemeinsamen Höhenpunkt zu beziehen, der sich aus dem Schnittpunkt der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit der Straßenachse ergibt, bei Einzelhäusern liegt der Bezugspunkt rechtwinkelig zur Gebäudemitte. (Abb. 2)

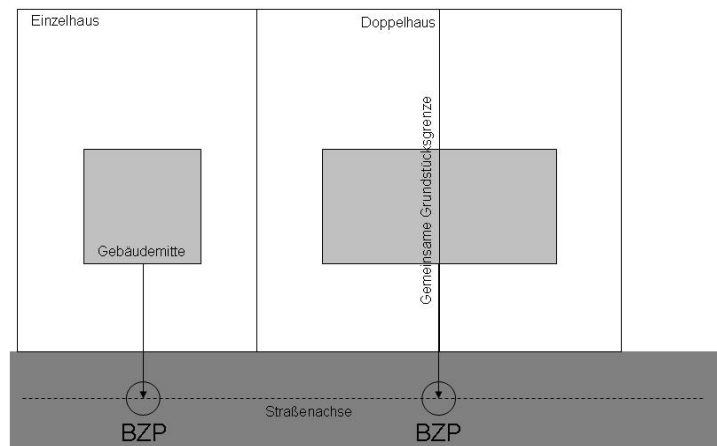


Abb.2

Als Traufe gilt der Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut.

Im Bebauungsplan sind die Trauf- und Firsthöhen als zwingend einzuhaltende Höhen festgesetzt. Gem. § 31 (1) BauGB i.V.m. § 18 (2) BauNVO kann die zwingend festgesetzte Trauf- und Firsthöhe bei freistehenden Einfamilienhäusern um bis zu 20 cm über- bzw. unterschritten werden.

Grundlage für die Höhenbezüge ist das Leitnivellement der Stadt Kerpen von 1993.

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass nur 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig ist.

4. Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

5. Nebenanlagen und Stellplätze

5.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind in der Vorgartenzone und in den seitlichen Grenzabständen unzulässig. Auf den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zulässig, sofern sie eine Grundfläche von 7,50 m und einen umbauten Raum von 20 m³ nicht überschreiten und Abstellzwecken dienen.

5.2 Stellplätze und Garagen

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Fläche und in der seitlichen Gebäudeabstandsfläche zulässig. Der Abstand der Garage zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen. Die Garage darf die hintere Gebäudekante des Hauptbaukörpers um maximal 3,0 m überschreiten.

Das Material und die Farbe für die Fassade sind an das Hauptgebäude anzupassen. (Abb.3)

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

6.1 Öffentliche Grünflächen

6.1.1 Erhalt der Baumreihe parallel zur Burgackerstraße (Siehe LF1)

Die Baumreihe bestehend aus 7 Winterlinden ist vollständig zu erhalten.

6.1.2 Bepflanzung im Bereich des geplanten Spielplatzes (Siehe LF2)

Das Umfeld des Spielplatzes ist zusätzlich zu den erhaltenswerten 6 Sommerlinden mit standortgerechten und vorwiegend heimischen Gehölzarten zu bepflanzen.

6.1.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern im Bereich der Verkehrsflächen (Siehe LF4)

In den Bereichen, die an die öffentlichen Stellplätze angrenzen, sind Bäume und Sträucher aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zu pflanzen.

6.2 Private Grünflächen

6.2.1 Gehölzbestand im Bereich der Schießbahn (Siehe LF3)

Der artenreiche Gehölzbestand im Bereich der Schießbahn ist vollständig zu erhalten.

6.2.2 Erhalt von Einzelbäumen (Siehe LF5 und LF6)

Die Traubeneiche und der Spitzahorn werden als Einzelbäume festgesetzt.

6.3 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträucher

Die innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzten Bäume und Sträucher (LF1-LF6) sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen bzw. bei Abgang nachzupflanzen. Abgängige bzw. stark geschädigte Bäume und Sträucher sind soweit notwendig vor Baubeginn zu entfernen. Während der Bauzeit ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ und die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ zu beachten. Hierbei sind bei den im landschaftspflegerischen Begleitplan gekennzeichneten erhaltenswerten Bäumen ein Wurzelschutz mit evtl. Kronenrückschnitt vorzunehmen.

7. Regenwasser

Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser darf nicht auf die Nachbargrundstücke gelangen oder übergeleitet werden. Es sind geeignete Maßnahmen wie z.B. Sickerrigolen oder topographische Gestaltung durchzuführen.

C BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Anforderungen an die äußere Gestalt von Doppelhäusern

Bei Doppelhäusern sind die Hauptfassadenmaterialien, deren Farbgebung und die Farben der Dachflächen aufeinander anzupassen.

2. Dachform und Dachgestaltung

Zulässig sind ausschließlich Satteldächer. Der Dachüberstand darf maximal 0,70 m betragen. (Siehe Abb. 3)

2.1 Farbgebung der Dächer

Es sind Dacheindeckungen in Grau/Anthrazitfarbenen Tönen und erdfarbenen Tönen von braun bis rot zulässig. Hochglänzende und engobierte Dacheindeckungen sind ausgeschlossen.

2.2 Dachaufbauten

Die maximale Länge der einzelnen Gauben ist auf 2,00 m (Außenmaß) beschränkt. Zur Vermeidung von Gaubenbändern dürfen Gauben nur über maximal die Hälfte der Gebäudeaußenlänge im Dachgeschoss errichtet werden. Der Abstand untereinander und zu den Grenzwänden muss mindestens 1,25 m betragen.

Nebendächer wie Dächer von Gauben und Zwerchgiebeln müssen eindeutig – mindestens 1,00 m – unter dem First zurückbleiben.

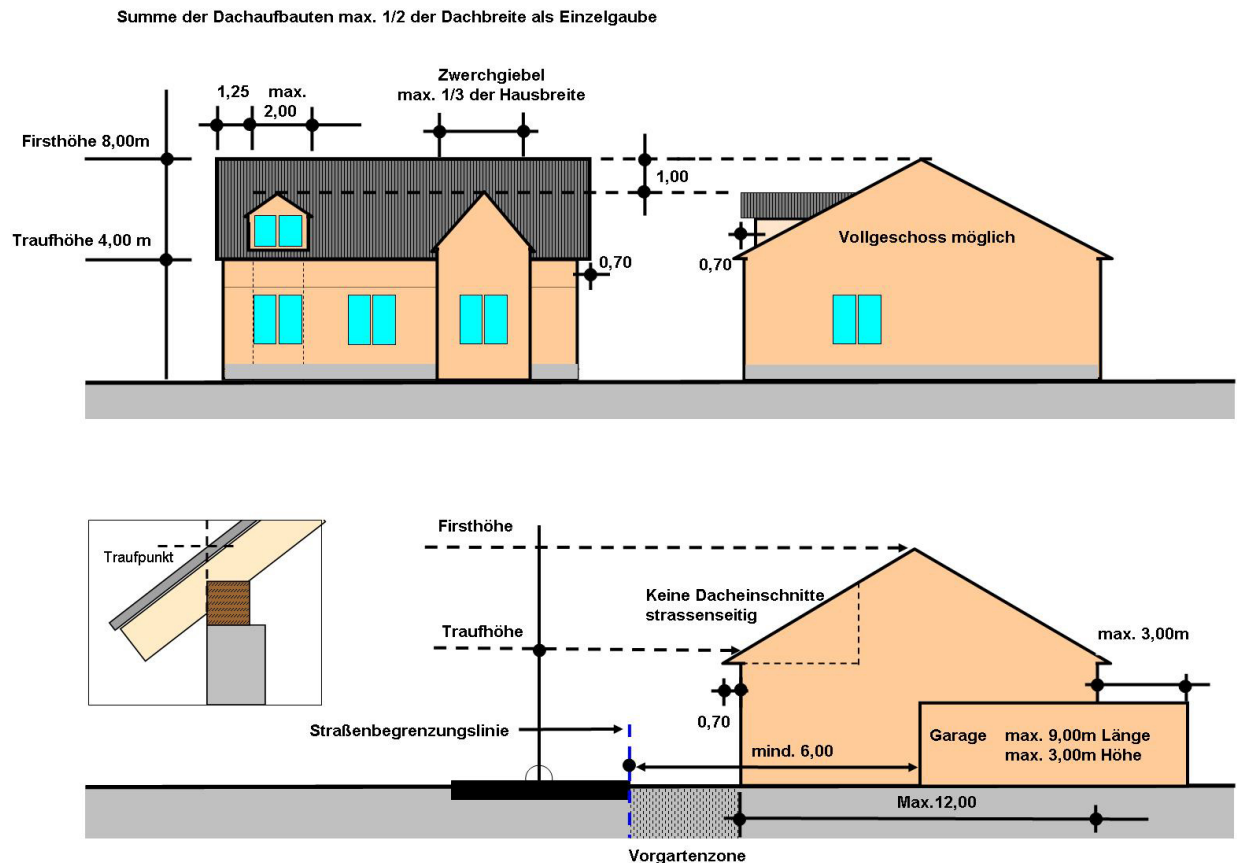
Zwerchgiebel dürfen maximal 1/3 der Hausbreite betragen.

Gauben in der 2. Dachebene sind ausgeschlossen.

3. Gestaltung der Garagen

Das Material und die Farbe für die Fassade der Garagen sind an das Hauptgebäude anzupassen.

Abb.3



4. Gestaltung von Nebenanlagen und Freiflächen

4.1 Vorgärten/Einfriedungen

In der als „Vorgartenzone“ festgesetzten Fläche sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

In der im Bebauungsplan festgesetzten „Vorgartenzone“ sind Einfriedungen unzulässig. Ausnahmsweise sind Hecken bis 0,75 m Höhe zulässig. Die Vorgartenfläche darf nur bis max. 50% für Zufahrten und Zuwegungen versiegelt werden.

Standplätze für Abfallbehälter sind in der „Vorgartenzone“ nur zulässig, wenn sie mit Sträu- chern, Hecken oder anderen begrünten Einfassungen (begrünte Holz- oder Stahlkonstruktionen) von drei Seiten optisch abgegrenzt werden.

4.2 Einfriedungen der Hausgärten

Als Grundstücksabtrennung zwischen privaten Gärten sind Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Hecken bis zu 1,50 m Höhe, auch in Verbindung mit Maschendraht-/Stabgitterzäunen, zu- lässig. Jäger- oder Holzflechtzäune sind nicht zulässig.

Im Bereich der Terrassen von Doppelhäusern sind Trennwände bis zu 2,00 m Höhe über eine Tiefe von 4,00 m als Holzzäune oder Mauern zulässig.

4.3 Freiflächen

Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten. Vorgärten dürfen nicht als Lager oder Abstellfläche genutzt werden.

4. Werbeanlagen und Warenautomaten

5.1 Werbeanlagen

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

5.2 Warenautomaten

Warenautomaten sind unzulässig.

D KENNZEICHNUNGEN

1. Gründung

Die Bodenkarte des Landes NW weist in einem Teil des Plangebietes Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden können auch bei gleichmäßiger Belastung mit unterschiedlichen Setzungen reagieren.

Dieser Teil des Plangebietes ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gem. § 5 (3) Nr. 1 BauGB bzw. § 9 (5) Nr. 1 BauGB durch eine Umgrenzung als Fläche gekennzeichnet worden, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Es sind die 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 NW zu beachten.

E HINWEISE

1. Kampfmittelbeseitigung

Es bestehen Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln.

Im unmittelbaren Bereich jedoch befinden sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln kann nicht gewährt werden. Daher sind bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

2. Wasserschutzzone

Der geplante Bebauungsplanbereich liegt in der geplanten Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Dirmerzheim.

3. Bodendenkmale

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

4. Grundwasserabsenkung

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung.

F EMPFEHLUNGEN

1. Regenwassernutzung

Die Versickerung von Regenwasser ist im Bereich des Plangebietes nicht möglich. Angeregt wird, das anfallende Regenwasser gebäudebezogen zur Bewässerung der Außenflächen zu sammeln und zu nutzen.

Kerpen, im Mai 2005

gez.
K.H. Mayer
Amtsleiter