

## **Textliche Festsetzungen**

*Änderungen nach der Offenlage sind kursiv geschrieben und grau hinterlegt*

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

#### **1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete**

Gemäß § 4 BauNVO mit § 1 Abs. 6 BauNVO ist für den Bereich des Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **2.1 Beschränkung der Wohnungszahl § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

- 2.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten ist je Wohngebäude maximal eine eigenständige Wohneinheit zulässig.

#### **2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V. mit Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO beziehen sich die Trauf- und die Firsthöhen auf die Bezugspunkte Endausbauhöhe der Burgstraße, bzw. der noch herzustellenden Stichstraße.

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. 1)

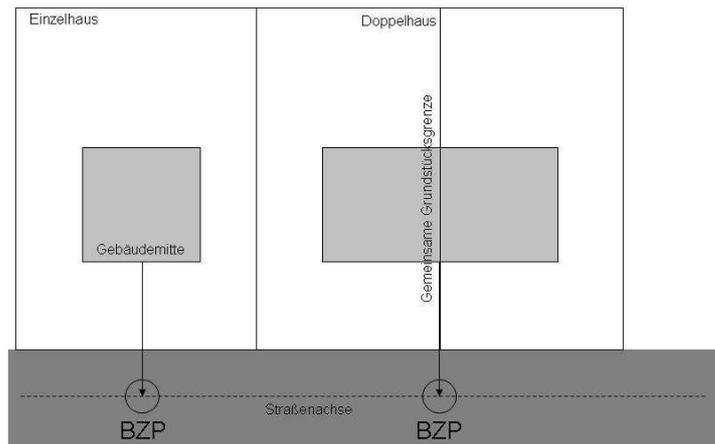


Abb.1

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

Im Bebauungsplan sind die Trauf- und Firsthöhen als maximal einzuhaltende Höhen festgesetzt.

~~Gem. § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 2 BauNVO kann die maximal festgesetzte Trauf- und Firsthöhe bei freistehenden Einfamilienhäusern um bis zu 20 cm über bzw. unterschritten werden, gestrichen nach der Offenlage~~

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

### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Baugrenzen können auf einer Länge von nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge von Gebäudeteilen mit einer Höhe von maximal 4,0 m um bis zu 1,0 m überschritten werden.

### 4. Stellplätze und Garagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze im Baugebiet als Stellplätze, Carports oder Garagen nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

### 5. Nebenanlagen

- 5.1 Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Vorgartenbereiche zulässig, jedoch nur bis zu einer Größe von 30 cbm umbauter Raum.
- 5.2 Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO im Baugebiet zulässig auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
- 5.3 Aufschüttungen, Abgrabungen bzw. deren Böschungen oder Stützmauern die der Herstellung des Straßenkörpers dienen, sind gemäß § 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB auf

den anschließenden Bauflächen zulässig. Sie müssen von den Anliegern übernommen werden.

- 5.4 Als Vorgartenbereiche gelten die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hausfront der Haupterschließungsseite der Gebäude, einschließlich der seitlichen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.

**6. Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und im Falle des Verlustes durch Bäume gleicher Art zu ersetzen.

**7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 7.1 Soweit betroffen, richten sich die nachfolgenden Pflanzmaßnahmen nach den angegebenen Pflanzenlisten. Die dortigen Angaben zu den Pflanzenarten, Mindestpflanzqualitäten und Pflanzdichten sind verbindlich

- 7.2 Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind mindestens 5 Bäume der **Pflanzenliste I** anzupflanzen. Bei Anpflanzungen im Straßenraum ist für jeden Baum eine ausreichend dimensionierte und unbefestigte Baumscheibe (Fläche unter dem Baum um den Stamm) anzulegen und durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. den Einbau von Rundhölzern o.ä., gegen Befahren zu schützen. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern, Stauden oder Landschaftsrasen zu begrünen

- 7.3 Die in der Planzeichnung mit einem Pflanzgebot dargestellten Flächen sind mit einer Schnitthecke aus Gehölzen der **Pflanzenliste II** zu bepflanzen. Die freiliegenden, geschlossenen Wände der in diesem Bereich zulässigen Garage bzw. der überdachte Stellplatz (Carport) ist nach Vorgabe der **Pflanzenliste III** zu begrünen.

- 7.4 Die nach den vorstehenden Ziffern festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

- 7.5 Die Maßnahmen und Festsetzungen gemäß den Ziff. 7.1 bis 7.4 dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplans KE 340 "Bachstrasse" ergeben.

Zur vollständigen Kompensation der Eingriffe wird die Fläche Nr. 37 (Flurbereinigung) aus dem Ausgleichflächenpool der Stadt Kerpen herangezogen.

## Anhang

## Pflanzenlisten I - III

Als Anlage zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Pflanzenlisten rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes. In den Pflanzenlisten werden die zu verwendenden Pflanzenarten und Mindestpflanzqualitäten sowie z. T. Pflanzdichten bzw. Pflanzabstände dargestellt.

### PFLANZENLISTE I: Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen

Aus nachstehender Liste ist eine Baumart auszuwählen:

Mindestpflanzqualität: Solitär-Bäume, 4 xv, m. Db., mit Stammumfang 25/30 cm

**Deutscher Name**

Säulen-Ahorn 'Typ Ley I'  
Säulen-Hainbuche „Frans Fontaine“  
Schmalblatt-Esche 'Raywood'  
Chinesische Wildbirne

**Botanischer Name**

*Acer platanoides* 'Columnare Typ Ley I'  
*Carpinus betulus* „Frans Fontaine“  
*Fraxinus angustifolia* 'Raywood'  
*Pyrus calleryana* 'Chanticleer'

### PFLANZENLISTE II: Anpflanzen von Hecken innerhalb der Flächen mit Pflanzgebot

Die innerhalb der Flächen mit Pflanzgebot als Hecke anzupflanzenden Gehölze sind aus folgender Liste auszuwählen:

Mindestpflanzqualität: verpflanzte Heister, o.B., 125-150

Pflanzabstand: 3 Stück/m

**Deutscher Name**

Hainbuche  
Feldahorn  
Gemeiner Liguster

**Botanischer Name**

*Carpinus betulus*  
*Acer campestre*  
*Ligustrum vulgare*

### PFLANZENLISTE III: Kletterpflanzen

Aus nachstehender Liste sind eine oder mehrere Pflanzenarten auszuwählen:

Mindestpflanzqualität: mit Topfballen

Pflanzdichte/Pflanzabstände: je angefangene 3 m Außenwandlänge mind. 2 Pflanzen

**Deutscher Name**

Akebie, Klettergurke  
Pfeifenwinde  
Trompetenblume  
Baumwürger  
Clematis/Waldrebe  
~~Efeu~~  
Hopfen  
Winterjasmin  
Heckenkirsche  
Wilder Wein  
  
Schlingknöterich  
Blauregen

**Botanischer Name**

*Akebia quinata*  
*Aristolochia macrophylla*  
*Campsis radicans*  
*Celastrus orbiculatus*  
Clematis, Wildarten und –sorten  
~~Hedera helix~~  
*Humulus lupulus*  
*Jasminum nudiflorum*  
Lonicera in Arten und Sorten  
*Parthenocissus quinquefolia*  
– *tricuspidata* 'Veitchii'  
*Polygonum aubertii*  
*Wisteria sinensis*

## **B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN** (gemäß § 9 Abs. 4) BauGB i. V. mit § 12 und § 86 BauO NRW)

### **1. Einfriedigungen**

- 1.1 Einfriedigungen zur Eingrenzung der Terrassen untereinander sind nur innerhalb der Baugrenzen und maximal 3,0 m darüber hinaus bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,8 m als lebende Hecken und / oder Stabgitterzäune zulässig. Jäger- oder Holzflechtzäune sind nicht zulässig.
- 1.2 Im Bereich der Terrassen von Doppelhäusern sind Trennwände bis zu 2,00 m Höhe über eine Tiefe von 4,00 m als Mauern zulässig.
- 1.3 In den Vorgartenbereichen (s. Ziffer 5.4), sind Einfriedigungen nur in Form von lebenden Hecken bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig.

### **2. Freiflächen**

Vorgärten dürfen nicht als Lager oder Abstellfläche genutzt werden.

Standplätze für Abfallbehälter sind in den Vorgartenbereichen (s. Ziffer 5.4) nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrünter Einfassungen (begrünte Stahlkonstruktionen) von drei Seiten optisch abgegrenzt werden.

Der Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

### **3. Dach**

Dachgauben sind nur bis zu zwei Drittel der Trauflänge des jeweiligen Gebäudes zulässig.

Dachgauben und Dachaufbauten in der zweiten Dachebene sind unzulässig.

### **4. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

## **C. Kennzeichnungen und Hinweise** (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

### **1. Boden**

Der humose belebte Oberboden ist von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung ohne Verdichtung zu lagern und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke).

### **2. Baugrund**

Der Baugrund im Plangebiet beruht auf Wechsellagerungen verschiedener fluviatil abgelagerter Substrate mit Stau- und Grundwasserbeeinflussung, welche sehr

empfindlich auf Bodendruck von Bauwerken reagieren, so dass Setzungen möglich sein können

Ungleichmäßige Bodenbewegungen sind nicht auszuschließen, deshalb können gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich baulicher Anlagen erforderlich werden.

Der Baugrund sollte auf seine Tragfähigkeit und Setzungsverhalten hin untersucht werden.  
(Geologischer Dienst).

### **3. Kampfmittelbeseitigung**

Die Existenz von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Es wird daher eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Flächen empfohlen. Es wird eine vorsichtige Ausführung der Erdarbeiten empfohlen. Dies beinhaltet, dass insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreiches in Bezug auf Änderungen (Verfärbungen, Homogenität) erfolgen sollte.

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.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

### **4. Bodenfunde**

Aufgrund der archäologischen Bewertung der Fläche ist das Vorkommen von Bodendenkmalen im Plangebiet nicht auszuschließen.

Aufgrund dessen wird bei Durchführung von Baumaßnahmen die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 53385 Nideggen, Telefon: 02425/ 9039-0, Fax: 02425-9030-199 frühzeitig vor Beginn der Baumaßnahme in Kenntnis gesetzt.

### **5. Erdbebenzone III**

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone III der Untergrundklasse S.

### **6. Bergbau und Sumpfungsmaßnahmen**

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungsmaßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Es erfolgt zusätzlich der Hinweis, auf durch späteren Grundwasseranstieg bedingte Bodenbewegungen, die in der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

#### **6 a.** Es wird daraufhingewiesen, dass die Bodenkarte des Landes NRW Blatt L 5106 im gesamten Plangebiet Böden aufweist, die humoses Bodenmaterial enthalten und dass

diese Böden empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig, aufgrund der Baugrundverhältnisse, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich erforderlich und

die Vorschriften der DIN 1054 „Baugrund- Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und die DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke sowie die Bestimmungen der Bauordnung NRW

zu beachten sind.

## **7. Fluglärm**

Auf Grund der Nähe zum Flughafen Nörvenich ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr können nicht anerkannt werden.

Kerpen, im November 2011

K.-H. Mayer  
Amtleiter