Änderungen nach Offenlage kursiv und fett gedruckt, wegfallende Passagen gestrichen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) UND (3) BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

1.2 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO)

Alle Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffern 1 bis 5 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)

max. 0,4

Zusammen mit den Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO darf die Grundflächenzahl maximal einen Wert von 0,5 erreichen (vgl. § 19 (4) BauNVO).

2.2 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Ordnungsbereich 1:
~~Bautyp 1:~~ Traufhöhe max. ~~4,45~~ ***6,30*** m, Firsthöhe max. 9,50 m
~~Bautyp 2: Traufhöhe max. 6,00 m, Firsthöhe max. 9,50 m~~

Ordnungsbereich 2:
~~Nur Bautyp 1 zulässig:~~ Traufhöhe max. 4,45 m, Firsthöhe max. 9,50 m

Die Höhen werden jeweils gemessen:

Änderungen nach Offenlage kursiv und fett gedruckt, wegfallende Passagen gestrichen

Traufhöhen zwischen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut,
Firsthöhen zwischen Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First) und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt die höchste an das Baugrundstück angrenzende, erschließende Verkehrsfläche.

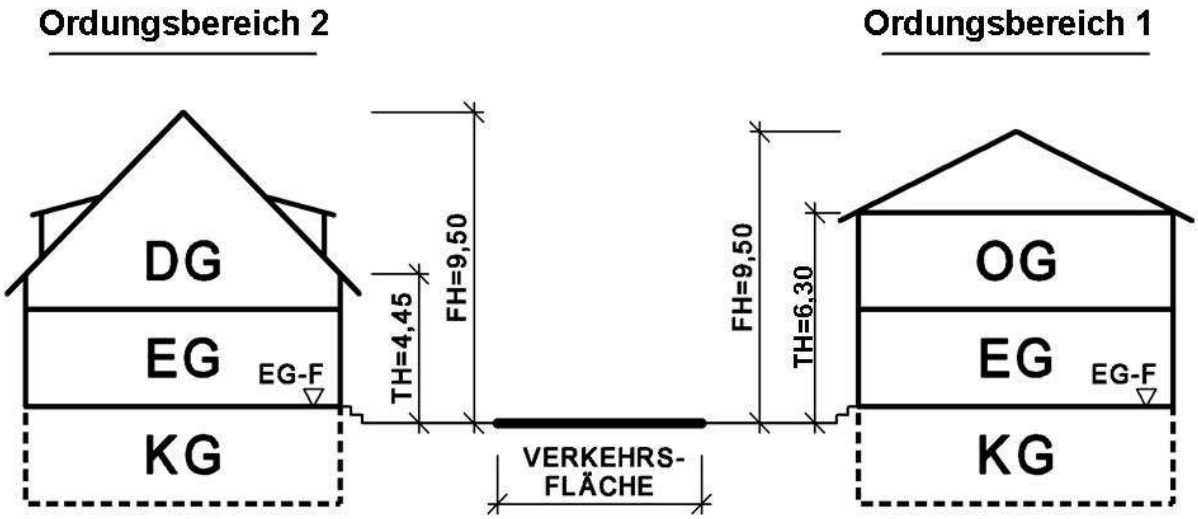

Abb.: Systemskizze zulässige Bautypen

3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4 ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 6 BauGB)

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.
Pro Wohngebäude ist maximal 1 Wohnung zulässig.

5 NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

5.1 NEBENANLAGEN

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 7,5 m² oder einem umbauten Raum von 20 m³ je Baugrundstück nur außerhalb des Vorgartenbereichs (Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) zulässig.

Sie sind nicht innerhalb der zur Bepflanzung vorgesehenen und festgesetzten Flächen zulässig

Änderungen nach Offenlage kursiv und fett gedruckt, wegfallende Passagen gestrichen

(Ordnungsbereich A).

5.2 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 51 BauO NRW)

Pro Wohneinheit sind mind. zwei private Stellplätze auf dem betroffenen Baugrundstück herzustellen. Außerdem ist pro Wohneinheit 1 Stellplatz im öffentlichen Straßenraum herzustellen.

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind überdachte Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Fläche und entlang der seitlichen Baugrenze zulässig. Der Abstand zur Straße muss mindestens 5,50 m betragen.

6 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 13 BauGB)

Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen.

7 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-EINWIRKUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 24 BauGB)

Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich der Lärmschutzzone C nach § 16 Fluglärmgesetz (entsprechend Außen-Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109, Tabelle 8). Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen müssen grundsätzlich ein erforderliches resultierendes bewertetes Mindestbauschalldämmmass von erf. Rw, res > 40 dB aufweisen.

Die Fenster von Aufenthaltsräumen (Wohn- und Schlafräume) sind mit Schalldämmlüftern auszurüsten, die den Anforderungen der Schallschutzklasse II der VDI 2719 entsprechen.

8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)

8.1 ORDNUNGSBEREICH A - RANDLICHE EINGRÜNUNG (PRIVAT)

Der Erschließungsträger verpflichtet sich den im Bebauungsplan festgesetzten Ordnungsbereich A gem. den nachfolgend dargestellten Ausführungen zu bepflanzen.

Zur randlichen Eingrünung ist im Ordnungsbereich A ein 2-reihiger Gehölzstreifen mit heimischen standortgerechten Gehölzgruppen anzulegen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Innerhalb des Ordnungsbereichs A ist im Abstand von 1,0 m x 1,5 m ein Strauch in der Pflanzqualität Heister, 2xv.,o.B., 120-150 cm aus der Artenliste 1 (Sträucher) sowie auf der gesamten Länge alle 10-12 m ein Hochstamm in der Pflanzqualität 3xv., m.B., StU 12-14 der Artenliste 1 (Bäume) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Artenliste 1:

Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche,

Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Schlehe

Änderungen nach Offenlage kursiv und fett gedruckt, wegfallende Passagen gestrichen

8.2 EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE

Zum Ausgleich des verbleibenden Defizits von 7000 Biotopwertpunkten wird nach Maßgabe der vertraglichen Regelung die Stadt Kerpen aus dem mit dem Rhein-Erft-Kreis vereinbarten Ökokonto Flächen zur Anrechnung auf die Eingriffskompensation zur Verfügung gestellt.

Als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan ist die Fläche Nr. 5 – Gemarkung Mödrath, Flur 17, Flurstück 15 und Flur 6, Flurstücke 9 und 54 des Ausgleichsflächenpools der Stadt Kerpen vorgesehen. Es wird nur eine Teilfläche beansprucht, die Gesamtflächengröße beträgt 4,5 ha. Die Fläche wurde aufgeforstet.

9 VERWENDUNG UND BEHANDLUNG VON MUTTERBODEN (§ 202 BauGB)

Mutterboden ist sorgfältig zu sichern und auf nicht in Anspruch genommenen Flächen wieder zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbes-serungen).

GESTALTERICHE FESTSETZUNGEN

10 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 12 und § 86 (1) Ziffer 1 und § 86 (4) LBauO NRW)

10.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG

Zulässig sind nur geneigte Dächer in folgender Spannbreite:

Dachneigung ~~**Bautyp**~~ ***Ordnungsbereich* 2**: größer 25 °

Dachneigung~~sspannbreite~~ ~~**Bautyp**~~ ***Ordnungsbereich* 1**: **größer 15°**

Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.

10.2 DACHGAUBEN

Gauben dürfen in der Summe ihrer jeweiligen Breiten max. 50 % der Gesamtdachbreite ausmachen. Die maximale Breite der einzelnen Gauben ist auf 2,30 m begrenzt. Der Abstand untereinander, zu der Außenkante der eigenen ***Gebäudeaußenwand*** und zu dem freien Dachrand muss mindestens 1,25 m betragen.

Gauben müssen auf die Gliederung der darunter liegenden Fassade bezogen sein.

Nebendächer wie Dächer von Gauben müssen eindeutig – mindestens 1,00 m – unter der Firstlinie zurückbleiben. Gauben in der 2. Dachebene sind nicht zulässig.

Änderungen nach Offenlage kursiv und fett gedruckt, wegfallende Passagen gestrichen

10.3 ZWERCHHÄUSER

Aus der Fassade entwickelte Zwerchhäuser und ähnliche Gebäudeteile dürfen eine maximale Breite von 60% der Fassadenbreite haben. Der obere Abschluss muss mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen.

10.4 DACHMATERIAL UND DACHFARBE

Die Dächer in den ~~Baufeldern~~ ***Ordnungsbereichen*** 1 und 2 sind grundsätzlich aus braunen oder grauen (alle Grau- und Anthrazittöne), ***rotbraunen oder dunkelroten Dachmaterialien***

herzustellen, in allen Baufeldern sind die Dächer mit nicht glänzenden Ton- oder Betonsteinpfannen herzustellen.

Dachaufbauten sind in Material und Farben dem Hauptdach anzupassen.

11 EINFRIEDUNGEN
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) Ziffer 5 BauO NRW)

11.1 EINFRIEDUNGEN DER VORGÄRTEN

In den Vorgärten sind als Einfriedung nur Hecken bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Dementsprechend sind Maschendraht-/Stabgitterzäune, Mauern, Holzzäune oder ähnliche Einfriedungen unzulässig.

11.2 EINFRIEDUNGEN DER HAUSGÄRTEN

Im Bereich der Hausgärten sind als Einfriedungen nur Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Ausnahmsweise ist zusätzlich zu den Hecken die Errichtung von lichten Metall- oder Maschendrahtzäunen in gleicher Höhe zulässig.

12 WINTERGÄRTEN
(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO)

Wintergärten sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Konstruktive Elemente (Sockel, Pfeiler oder ähnliches) müssen sich dem verglasten Anteil deutlich unterordnen.

13 FREIFLÄCHEN
(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) Ziffer 4 und § 86 (4) LBauO NRW)

Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten. Die nicht für notwendige Zufahrten oder die Gebäudeerschließung erforderlichen Vorgartenflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Änderungen nach Offenlage kursiv und fett gedruckt, wegfallende Passagen gestrichen

14 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur in untergeordneter Form, zurückhaltender Gestaltung und ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen eine Größe von max. 1 m² nicht überschreiten. Je werbender Einrichtung ist nur eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen an oder auf Dächern sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen mit ihrer Oberkante die Traufhöhe

nicht überschreiten. Bewegliche Lichtwerbeanlagen, beleuchtete Attika- bzw. Gesimsbänder und freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

Änderungen nach Offenlage kursiv und fett gedruckt, wegfallende Passagen gestrichen

15 HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche bzw. Dachfläche 4-5 m³ Rückhaltevolumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist der Stadt Kerpen und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen.

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen.

Eingriffe in den Baugrund: Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und –2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1)) durch den Bauherren zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Erdbebenzone: Die Gemarkung Blatzheim der Stadt Kerpen befindet sich in der Erdbebenzone 3. Der Untergrund Klasse S (S = Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung). Wegen Sümpfungsmaßnahmen und druckempfindlichen lößbürtigen Deckschichten sind ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen, deshalb können gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich baulicher Anlagen erforderlich werden. Weitere Informationen: Geologischer Dienst NRW – De-Greiff-Straße 195, 47803 Krefeld, Tel. 02151/897-0.

Bodenfunde: Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Wehrbereichsverwaltung West: Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Militärflughafens Nörvenich. Aufgrund dieser Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden wegen dieses frühzeitigen Hinweises nicht anerkannt.

Sollten bauliche Anlagen einschließlich ihrer untergeordneten Gebäudeteile die Höhe von 9,50 m überschreiten, sind die Planungsunterlagen vor Erteilung einer Baugenehmigung der Wehrbereichsverwaltung West vorzulegen.

Sicherheitseinrichtungen: Es wird auf das Beratungsangebot zu kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Baugebieten mit einbruchhemmenden Sicherheitseinrichtungen hingewiesen. Der Bauherr soll frühzeitig auf dieses Beratungsangebot hingewiesen werden. Beratung dieser Art werden unter Berücksichtigung von Lage, Gebäudekonzeption, Nutzung, Ausstattung und dem persönlichen Sicherheitsbedürfnis der Nutzer individuell, objektiv und kostenlos von der Polizei durchgeführt. Eine Terminabsprache ist unter der Telefonnummer der polizeilichen Beratungsstelle unter 02233/52-4816 oder 4817 möglich.

Kampfmittelbeseitigung: Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächste Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Änderungen nach Offenlage kursiv und fett gedruckt, wegfallende Passagen gestrichen

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke um eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Veränderungen im Grundwasserregime: Das Plangebiet befindet sich im Bereich des auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldes „Blatzheim 1“. Abbau von Rohstoffen ist im Plangebiet nicht erfolgt. Der Planungsbereich ist durch von Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben.

Eine Zunahme der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung, als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden (Empfehlungen entsprechend des Schreibens der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau und Energie in NRW vom 13. Mai 2013).