

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

1.1 WR - Reine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 3 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 WA - Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

Nr.4 Gartenbaubetriebe,
Nr.5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Abweichende Bauweise (a)

(gem. § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der mit abweichender Bauweise (a) festgesetzten Wohngebiete sind nur Einzelhäuser mit Grenzabstand nur an einer Seite (halboffene Bauweise) zulässig.

Innerhalb der mit * gekennzeichneten Flächen muß auf der gesamten Länge der festgesetzten Baulinie gebaut werden.

Innerhalb der nach Landesrecht einzuhaltenden Abstandsfläche sind bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5, Satz 2 BauNVO, wie z.B. Garagen oder Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zu errichten.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(gem. § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

- 3.1 Die gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässigen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und die nach Landesrecht zulässigen Anlagen sind außerhalb der dafür festgesetzten Flächen ausgeschlossen.
- 3.2 Gemäß § 12 Abs.6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren und auf den dafür festgesetzten Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

4. Grünflächen

4.1 Öffentliche Grünflächen (Parkanlage)

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" dürfen bis zu 40 % der Gesamtfläche als Extensivrasenfläche gestaltet werden und sind entsprechend der unter 6. aufgeführten Arten zu bepflanzen.

4.2 Öffentliche Grünflächen (Parkanlage)

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bei Bepflanzung der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage", i.V. mit der Festsetzung für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzten Flächen, ist je m² eine Pflanze entsprechend der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Davon ist je angefangene 250 m² Fläche ein Baum 1. Ordnung und je angefangene 100 m² ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen.

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die mit Signatur  gekennzeichneten Flächen sind mit einer Artenauswahl entsprechend der Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Quadratmeter ist mindestens eine Pflanze und je angefangene 100 m² Fläche mindestens ein Baum 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm (gemessen 1,0 m über natürlicher Geländeoberfläche) zu verwenden.

5.2 Begrünung der Stellplätze

Die PKW-Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen sind aus Rasenpflaster oder Rasengittersteinen zu erstellen.

Je angefangene 5 Stellplätze ist ein Baum 2. Ordnung gemäß der Artenliste mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm (gemessen 1,0 m über natürlicher Geländeoberfläche) zu pflanzen.

5. 3 Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die vorhandenen Bäume und Gehölze im Eckbereich Kerpener Weg/ Kunibertusstraße sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6. Artenliste

Arten für Eingrünungs- und Ersatzpflanzungen sind:

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

Bäume 2. Ordnung

Populus tremula	Espe/Aspe
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Alnus glutinosa	Roterle
Sorbus intermedia	Oxelbeere
Sorbus thuringiaca	Thüring. Säuleneberesche

Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hedera helix	Efeu
Rosa arvensis	Feldrose
Viburnum opulus	Schneebal
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche

Sambucus nigra
Salix caprea
Cornus sanguinea

Schwarzer Holunder
Salweide
Roter Hartriegel

7. Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkanten der Traufen der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude dürfen im Mittel gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO innerhalb der WA - Allgemeinen und WR-Reinen Wohngebiete folgende maximalen Höhen über dem festgesetzten Bezugspunkt nicht überschreiten:

- in den mit I festgesetzten Bereichen bis 3,50 m;
- in den mit II festgesetzten Bereichen bis 6,30 m;

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Traufhöhen abgewichen werden, wenn eine Anpassung an bereits bestehende Nachbargebäude erforderlich wird.

Als Oberkante der Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V. MIT § 81 ABS. 4 LANDESBAUORDNUNG NW

1. Allgemeine Anforderungen

Neubauten sind in Baumassen, Proportionen, Höhe, Material, Form und Farbgebungen nach den gestalterischen Festsetzungen der Punkte 2.1 bis 5.2 zu errichten. Alle baulichen Veränderungen haben sich in Charakter und Maßstab in das Orts- und Straßenbild einzufügen. Die gestalterischen Festsetzungen sind für bauliche Veränderungen aller Art bindend.

2. Anforderungen an die äußere Gestalt

2.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform ist für Haupt- und Nebengebäude ausschließlich das Satteldach mit den in der Planzeichnung festgesetzten Dachneigungen zulässig.

2.2 Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind nur als Einzelgaube in Form von Giebel- und Walmgauben 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.

3. Wandöffnungen und Fassaden

3.1 Wandöffnungen

Fenster sind in stehendem Format auszubilden, sie dürfen nur in einem Höhen-/Seitenverhältnis von mehr als 1,2 : 1 ausgeführt werden.

4. Freiflächen

4.1 Vorgärten

Vorgärten sind unversiegelt anzulegen, zu begrünen und dürfen nicht als Arbeits- Stellplatz- oder Lagerfläche genutzt werden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge und Zufahrten.

Die Einfriedung der Vorgärten ist unzulässig.

5. Garagen und Nebenanlagen

5.1 Garagen

Garagen sind in Ihrer äußeren Gestaltung den Vorschriften 2.1 bis 3.1 entsprechend zu errichten.

5.2 Müllbehälter

Müllbehälter sind entweder in Gebäuden oder in mit Rank-, Schling- bzw. Kletterpflanzen begrünter Schränken aus Mauerwerk oder Holz, oder hinter einer immergrünen Hecke unterzubringen.

C. KENNZEICHNUNGEN

(gem. § 9 Abs. 5, Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet liegt im Auenbereich und kann demzufolge humoses Bodenmaterial enthalten.

Humose Böden können auch bei gleichmäßiger Belastung mit unterschiedlichen Setzungen reagieren.

Bei Bebauung der Flächen können besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sein.

D. HINWEISE

1. Bei den 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 (GV.NW. S.277/SGV NW.224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
2. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
3. Während der Bauphase im Eckbereich "Kerpener Weg / Kunibertusstraße" sind die nach Pkt. 5.3 zu erhaltenden Bäume und Sträucher gemäß RAS-LG 4 und DIN 18920 zu schützen.

E. EMPFEHLUNGEN

Es wird empfohlen, die Dachflächenwässer -vorbehaltlich der wasserrechtlichen Genehmigung- auf den Grundstücken zu versickern.

Kerpen, den 2. August 1993