

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

3.1 Nebenanlagen

3.2 Stellplätze und Garagen

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

4.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

5. Grünflächen

5.1 Öffentliche Grünfläche - Spielplatz

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**1. Allgemeine Anforderungen****2. Anforderungen an die äußere Gestalt**

2.1 Dachform und Dachneigung

2.2 Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel

3. Wandöffnungen und Fassaden

3.1 Fensterformate

4. Freiflächen

4.1 Vorgärten

5. Garagen und Nebenanlagen

5.1 Müllbehälter

C KENNZEICHNUNGEN**D HINWEISE****E EMPFEHLUNGEN****A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

1.1 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. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkanten der Traufen der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude dürfen im Mittel gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO die festgesetzten Höhen von maximal 4,0 m (Teilabschnitt I) und maximal 6,30 m (Teilabschnitt II) über Bezugspunkt nicht überschreiten.

Der Bezugspunkt ist der Kanaldeckel (BZP 2) mit einer Höhe 101,85 über NN.

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.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(gem. § 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)

3.1 Nebenanlagen gem. §14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Grundfläche von 12 m² und einem umbauten Raum von 30m³ zulässig. Unzulässig sind Anlagen für die Kleintierhaltung.

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 Gebäudeabständen zulässig.

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die mit Signatur  gekennzeichneten Flächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5. Grünflächen

5.1 Öffentliche Grünfläche - Spielplatz

Der Spielplatz soll innerhalb der Grünfläche als Fläche mit Spielgeräten, Rasenflächen sowie Baum- und Strauchhecken angelegt werden.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (4) BAUGB i.V. mit § 12 und § 86 BauO 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 Hauptgebäude ausschließlich das Satteldach mit den in der Planzeichnung festgesetzten Dachneigungen zulässig. Als Dachform für Garagen und Nebenanlagen sind sowohl Satteldächer mit den in der Planzeichnung festgesetzten Dachneigungen als auch Pultdächer zulässig.

(*)

2.2 Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel

Dachaufbauten sind nur als Einzelgaube in Form von Giebel- und Walmgauen zulässig. Die Ansichtsbreite von Dachaufbauten sowie die Breite von Dacheinschnitten und Zwerchgiebel dürfen jeweils $\frac{1}{2} \frac{1}{3}$ der Firstlänge nicht überschreiten. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster dürfen in der Summe der Einzelbreiten nicht mehr als 60% der Firstlänge einnehmen. Als Firstlänge wird die Länge des Firstes ohne Dachüberstände definiert.

3. Wandöffnungen und Fassaden

3.1 Fensterformate

Fenster und deren Unterteilungen sind in stehendem Format auszubilden und zwar nur in einem Höhen-/Seitenverhältnis von mehr als 1,2 : 1. Dreieckige und trapezförmige

Fensterformate sind ebenfalls zulässig. Satz 1 gilt entsprechend.

(*)

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.

Bei der Hausgruppenbebauung kann ein Stellplatz **pro Haus** als teilversiegelter Parkierungsstreifen im Vorgarten ausgeführt werden. Hiervon ausgenommen sind die "Kopfgebäude" der Hausgruppe; hier ist die Vorschrift 3.2 der planungsrechtlichen Vorschriften anzuwenden.

Die Einfriedung der Vorgärten ist unzulässig.

5. Garagen und Nebenanlagen

5.1 Müllbehälter

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

C. KENNZEICHNUNGEN

(gem. § 9 Abs. 5, Nr. 1 BauGB)

Die Bodenkarte NRW weist für die im B-Plan gekennzeichnete Teilfläche humose Böden auf.

Bei Bebauung der Flächen können besondere bauliche Vorkehrungen bei der Gründung erforderlich sein. Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes" und der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

(*)

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 (Denkmalchutzgesetz -DschG) vom 11.03.1980 (GV.NW. S.277/SGV NW.224) **der Unteren Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen** unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
2. Das Plangebiet liegt im Bereich der durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkung.

3. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

E. EMPFEHLUNGEN

Es wird empfohlen, die Dachflächenwässer -vorbehaltlich der wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücken zu versickern. Bei der Antragstellung einer wasserrechtlichen Genehmigung ist ein hydro-geologisches Gutachten vorzulegen.

Kerpen, im Februar 2001