

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 WR - Reines Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Höhe baulicher Anlagen
3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
 - 3.1 Stellplätze und Garagen
 - 3.2 Nebenanlagen
4. Grünflächen
 - 4.1 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage
5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - 5.1 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeine Vorgaben
2. Anforderungen an die äußere Gestalt
 - 2.1 Dächer und Dachformen
 - 2.2 Dachaufbauten
3. Freiflächen
 - 3.1 Vorgärten
 - 3.2 Einfriedungen

C KENNZEICHNUNG

1. Altlastenverdachtsfläche

D HINWEISE

1. Grundwasserabsenkung
2. Kampfmittelbeseitigung
3. Kabeltrasse

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 WR - Reines Wohngebiet (gem. § 3 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Für den Bereich des Bebauungsplanes sind die Höhen der Traufe gemessen als Oberkante Wand in Meter der zu errichtenden baulichen Anlagen gem. § 9 (1) i.V.m.(2) BauGB und § 16 (2) und(3) BauNVO mit einer max. Höhe von 6,50 m festgesetzt. Der Bezugspunkt ist die dem Baufenster am nächsten zugewandten Kanaldeckelhöhe in der Broichstraße mit einer Höhe von 106,71 m über NN. Als Oberkante Wand gilt der Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut eines geneigten Daches.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (Gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

3.1 Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Gebäudeabständen + 1m über die hintere Gebäudekante hinaus zulässig.

3.2 Einrichtungen im Sinne der Kleintierhaltung und Warenautomaten als untergeordnete Nebenanlagen werden gem. § 14 (1) Satz 3 BauNVO im WR-Gebiet ausgeschlossen.

4. Grünflächen

4.1 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage (Gem. § 9 (1) Nr. 15 i.V.m. § 20 BauGB)

Bei Neupflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind heimische Arten zu pflanzen.

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

5.1 Erhalt von Bäumen und Sträuchern (Gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die mit der Signatur gekennzeichneten Flächen und die mit der Signatur gekennzeichneten Bäume sind in ihrem Bestand zu sichern, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Zerstörte Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Gehölze zu ersetzen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Gem. § 9 (4) BauGB) i.V.m. § 12 und § 86 (4) Bauordnung NW)

1. Allgemeine Anforderungen

Neubauten sind in Baumassen, Proportionen, Höhe, Material, Form- und Farbgebung nach den gestalterischen Festsetzungen der Punkte 2.1 bis 3.2 zu errichten. Alle baulichen Veränderungen haben sich im 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 Dächer- und Dachformen

Als Dachform sind für die Hauptgebäude Sattel- und Walmdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 30° - 40°.

2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben zulässig.

3. Freiflächen

3.1 Vorgärten

Vorgärten sind unversiegelt anzulegen, zu begrünen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerstätte genutzt werden. Die Einfriedung der Vorgärten ist als lebende Hecke in einer Höhe von ca. 0,60 m - 1,20 m anzulegen.

3.2 Einfriedungen

Einfriedungen und Abgrenzungen der Hausgärten sind als lebende Hecke oder Holzzaun zulässig.

C KENNZEICHNUNG (gem. § 9 (5) BauGB)

1. Die Altlastenverdachtsfläche wird im Bebauungsplan gekennzeichnet.
2. Es wird auf das Bodengutachten aus dem Jahr 1995 vom Büro Dr. Tillmanns u. Partner GmbH sowie auf die Bodenuntersuchungen des Büros Mayat Consulting aus dem Jahr Juli 1999 hingewiesen.
3. Die o.g. Gutachten besagen, dass ein untergeordneter Anteil an Bauschutt in einer Mächtigkeit bis zu 2,70 m punktuell vorliegt.
Auf den nicht überbaubaren und nicht versiegelten Flächen ist ein Bodenaustausch von 30 – 50 cm vorzunehmen.
Sollte bei Abtragen des Bodens festgestellt werden, dass Bauschutt, Schlacke oder andere mineralische Fremdbestandteile (> 10 vol. %) vorhanden sind, so ist die technische Regel - Anforderung an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) - zu berücksichtigen.
Bei den Aushubmaßnahmen ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten und ggf. zu untersuchen.
4. Sofern im Rahmen der Abbruchmaßnahme des ehemaligen Bauhofes bisher ein

Bodenaustausch nicht stattgefunden hat, ist bedingt durch den Altlastenverdacht der Nachweis zu erbringen, dass die Prüfwerte nach § 8 (1) Satz 2 Nr. 1 des Bundesbodenschutzgesetzes gem. der Anlage 2 Nr. 1.4 der Bundes-, Bodenschutz- und Altlastenverordnung eingehalten werden.

Sofern bei dem vorhandenen Kinderspielplatz zusätzliche Materialien zur Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten ein- und aufgebracht werden, ist darauf zu achten, dass auch diese die unter Nr. 4 des Anhanges 2 der Bundes-, Bodenschutz und Altlastenverordnung genannten Vorsorgewerte nicht überschritten werden.

D HINWEISE

1. Das Plangebiet liegt im Bereich der durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkung.
2. Der Kampfmittelräumdienst weist darauf hin, dass
 - der Bereich im Bombenabwurfgebiet liegt.
 - die Auswertung der bestehenden Luftbilder Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln ergibt.
 - bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd- und Bauarbeiten die Arbeit sofort einzustellen ist und die nächstgelegene Polizei oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen ist.
 - bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung eine Tiefensondierung empfohlen wird.
3. Das RWE weist darauf hin, dass
 - im nördlichen Planbereich eine 20 KV Kabeltrasse verläuft.
 - die Kabeltrasse durch Grunddienstbarkeit gesichert werden muss.
 - die Kabeltrasse im Bereich der geplanten Wohnbebauung in Teilbereichen umgelegt werden muss.
 - Versorgungsleitungstrassen von Baum und Strauchwerk freizuhalten sind.Bei nicht auszuschließenden Näherungen von Bepflanzungen an die Versorgungsleitungen ist die DVGW Richtlinie GW 125 "Bepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" zu berücksichtigen.
4. Die deutsche Telekom weist darauf hin, dass sich in den Randzonen des B-Plangebietes Telekommunikationsanlagen befinden. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von dem Bezirksbüro Netze Düren, Walzmühle 3, 52349 Düren einweisen lassen.

Kerpen im Juli 2001