

(\*) Änderung / Ergänzung nach Offenlage

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
  - 2.1 Grundstücksfläche (GRZ)
  - 2.2 Höhe baulicher Anlagen
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
  - 3.1 Besondere Bauweise
4. Nebenanlagen und Stellplätze
  - 4.1 Nebenanlagen
  - 4.2 Stellplätze und Garagen
5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - 5.1 Ausgleichsfläche Nord
6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - 6.1 Parkanlage Waldweg
  - 6.2 Pflanzung von Bäumen im Straßenraum
  - 6.3 Pflanzungen auf privaten Grundstücken
7. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - 7.1 Erhaltung von Bäumen
8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  
Anlage zu Punkt 5,7 und 8  
Pflanzlisten

## B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

1. Allgemeine Anforderungen
2. Anforderungen an die äußere Gestalt
  - 2.1 Gebäudehöhen
  - 2.2 Dachform und Dachneigung
  - 2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
3. Gestaltung von Nebenanlagen und Freiflächen
  - 3.1 Stellplätze und Garagen
  - 3.2 Einfriedungen und Müllplätze
4. Werbeanlagen

*(\*) Änderung / Ergänzung nach Offenlage*

## **C KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE**

1. Baugrundbeschaffenheit
2. Bodenbeschaffenheit
3. Erschütterungen
4. Kampfmittelbeseitigung
5. Bodenfunde
6. Bepflanzungen auf Leitungstrassen

*(\*) Änderung / Ergänzung nach Offenlage*

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(gem. § 9 BauGB)

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

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

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

#### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Gemäß § 31 (1) BauGB i.V. mit § 17 (2) Nr.1 BauNVO können in den allgemeinen Wohngebieten WA 4 mit offener Bauweise aus besonderen städtebaulichen Gründen bei Mittelhäusern von Hausgruppen die festgesetzten Obergrenzen der GRZ nach § 17 (1) BauNVO um bis zu 25 % überschritten werden. Die Regelungen des § 19 (4) BauNVO bleiben davon unberührt.

#### **2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 i.V. mit (2) BauGB und § 16 (2/3) BauNVO sind die Traufhöhen als Oberkante Wand bzw. die Firsthöhen als Oberkante First jeweils als Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt (BZP) Endausbauhöhe Straße festgesetzt.

Als Oberkante Wand gilt der Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut eines geneigten Daches. Als Oberkante First gilt der Hochpunkt des Dachaufbaus.

Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen dem Baugrundstück und der angrenzenden maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche. In den WA 3 und 4 liegt die für die Höhenfestsetzung maßgebliche Verkehrsfläche im Norden, in den WA 1 und 2 im Osten der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die festgesetzte Gebäudehöhe baulicher Anlagen kann ausnahmsweise durch notwendige technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen oder zwecks Anpassung an bereits bestehende Nachbargebäude überschritten werden.

### **3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

#### **3.1 Besondere Bauweise**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und 4 mit offener Bauweise wird eine besondere Bauweise festgesetzt mit der Maßgabe, daß dort, wo Baugrenzen an festgesetzte Stellplatzflächen (Cp) grenzen, Grenzabstände nicht einzuhalten sind.

*(\*) Änderung / Ergänzung nach Offenlage*

#### **4. Nebenanlagen und Stellplätze**

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

##### **4.1 Nebenanlagen**

Die gemäß § 23 (5) BauNVO zulässigen Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO und die nach Landesrecht zulässigen Anlagen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA bis zu einer Grundfläche von 8m<sup>2</sup> und einem umbauten Raum von 20m<sup>3</sup> je Baugrundstück zulässig.

Im Bereich der im Bebauungsplan gekennzeichneten tektonischen Störzone sind Nebenanlagen generell unzulässig.

##### **4.2 Stellplätze und Garagen**

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze in Form von Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und darüber hinaus in den dafür vorgesehenen Flächen (Cp und Ga/St) zulässig.

Im Bereich der im Bebauungsplan gekennzeichneten tektonischen Störzone sind überdachte Stellplätze/Carports und Garagen generell unzulässig.

#### **5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

##### **5.1 Ausgleichsfläche Nord (Ordnungsnummer 5.1)**

Gemäß Darstellungen des landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Bebauungsplan HO 290A ist die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als naturnahe Grünfläche mit Ausgleichsfunktion anzulegen. Die gehölzfreien Bereiche außerhalb der Versorgungsleitungszone sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen der Artenliste 1 zu bepflanzen. Pro qm ist mind. 1 Gehölz zu pflanzen. Die Gehölze sind als freiwachsende Bestände zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Flächen innerhalb der Versorgungsleitungszone sind als extensives Grünland bzw. mehrjährige Wildkrautflur zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

#### **6. Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

##### **6.1 Parkanlage und Spielplatz am Waldweg (Ordnungsnummer 6.1)**

Gemäß Darstellungen des landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Bebauungsplan HO 290A ist der als Grünfläche ausgewiesene Bereich westlich des Waldweges als parkartiger Spielplatz anzulegen.

Hierbei dürfen die vom Bundesverband der Unfallversicherungsträger der öffentlichen Hand (BAGUV) aufgeführten Giftpflanzen nicht angepflanzt werden.

STADT KERPEN,	Vorhabenbezogener Bebauungsplan HO Nr. 290 A "Alte Kartbahn", Kerpen – Horrem
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:	Anlage 3 <span style="float: right;">S. 5</span>

*(\*) Änderung / Ergänzung nach Offenlage*

## 6.2 Pflanzung von Bäumen im Straßenraum

Im Bereich der Haupteerschließungsstraße (Anbindung Plangebiet an die Hauptstraße) sind gem. Darstellungen des landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Bebauungsplan HO 290A unter Freihaltung der Grundstückszufahrten im Abstand von ca. 15 m einseitig Bäume aus der Artenliste 2 zu pflanzen.

Bei der Pflanzung sind die Schutzauflagen für vorhandene Leitungen sowie straßenverkehrliche Belange zu berücksichtigen.

## 6.3 Pflanzungen auf privaten Grundstücken

Punktuell sind gem. Darstellungen des landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Bebauungsplan HO 290A straßenbegleitend Bäume aus der Artenliste 2 zu pflanzen. Weiterhin sind straßenbegleitend entlang seitlicher und rückwärtiger Grundstücksgrenzen Hecken gem. der Artenliste 3 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## 7. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB)

### 7.1 Erhaltung von Bäumen (Ordnungsnummer 7.1)

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten öffentlichen Flächen und an gekennzeichneten Einzelstandorten auf privaten Grundstücken sind erhaltenswerte Bäume gem. Darstellungen des landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Bebauungsplan HO 290A aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen auf Dauer zu erhalten, zu pflegen bzw. bei Abgang in entsprechender Weise nachzupflanzen. Abgängige bzw. stark geschädigte Bäume sowie Pappeln sind soweit notwendig vor Baubeginn zu entfernen.

Während der Bauzeit ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ und die RAS-LG 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ zu beachten. Hierbei sind bei den im landschaftspflegerischen Begleitplan gekennzeichneten erhaltenswerten Bäumen ein Wurzelschutz mit evtl. Kronenrückschnitt vorzunehmen.

## 8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 (1) Nr. 23 BauGB)

In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen der allgemeinen Wohngebiete WA 1, 3 und 4 sind durch geeignete Grundrißgestaltung die Schlafräume an den lärmabgewandten Seiten (Süden/ Westen) anzuordnen. Soweit die Anordnung einzelner Schlafräume an den lärmabgewandten Seiten nicht möglich ist, sind die Fenster dieser Räume mit Schalldämmlüftern auszustatten (gemäß Tabelle 4 der VDI 2719).

(\*) Änderung / Ergänzung nach Offenlage

Das Baufenster WA 3 innerhalb der gekennzeichneten Fläche befindet sich im Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 (Tab. 8). Hier müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen grundsätzlich ein erforderliches resultierendes bewertetes Schalldämmmaß von mindestens  $R'_{w} = 35$  dB aufweisen. Fenster müssen daher mindestens der Schallschutzklasse 3 der VDI 2719 (Tab. 2) entsprechen.

**Anlage: Artenliste zu Punkt 5 und 6 Planungsrechtliche Festsetzungen  
Auswahl einheimischer, standortgerechter Baum- und Straucharten**

**Artenliste 1**

<b>Standortgerechte heimische Laubgehölze</b>	
<b>Baumarten</b>	
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
<b>Straucharten</b>	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Mespilus germanica	Mispel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

(\*) Änderung / Ergänzung nach Offenlage

**Artenliste 2**

<b>Straßenbäume und Stellplätze</b>	
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

**Artenliste 3**

<b>Hecken</b>	
Carpinus betulus	Hainbuche
Fragus silvatica	Rotbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

(\*) Änderung / Ergänzung nach Offenlage

## **B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**

(gem. § 9 (4) BauGB i.V. mit § 12 und § 86 BauO NW)

### **1. Allgemeine Anforderungen**

Neubauten und alle baulichen Veränderungen bestehender baulicher Anlagen sind in Baumasse, Proportion, Höhe, Material, Form- und Farbgebung so zu gestalten, daß sie sich in Charakter und Maßstab in das Orts- und Straßenbild einfügen.

### **2. Anforderungen an die äußere Gestalt**

#### **2.1 Gebäudehöhen**

Die maximale Sockelhöhe der Gebäude wird auf 1,0m über Bezugspunkt (BZP) Endausbauhöhe Straße festgesetzt (Definition Bezugspunkt unter Punkt 2.2 / Planungsrechtliche Festsetzungen).

Als Sockelhöhe gilt die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses der Gebäude.

#### **2.2 Dachform und Dachneigung**

Als Dachform für die Hauptgebäude sind geneigte Dächer in Form von Satteldächern und Pultdächern zulässig. Die zulässige Dachneigung von Satteldächern beträgt 35° - 45°.

#### **2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten als Einzelgauben und Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster der Satteldächer dürfen in der Summe der Einzelbreiten nicht mehr als 2/3 der Firstlänge einnehmen, wobei vom Ortgang und First (in der senkrechten Projektion gemessen) ein Mindestabstand von 1,20 m einzuhalten ist.

Bei Pultdächern sind Dachaufbauten unzulässig; Dacheinschnitte/ Dachterrassen sind bis zur vollen Gebäudebreite zulässig.

### **3. Gestaltung von Nebenanlagen und Freiflächen**

#### **3.1 Stellplätze und Garagen**

Sammelstellplätze mit der Ausweisung Cp sind als begrünte halboffene Stellplätze (Carports), Sammelstellplätze mit der Ausweisung Ga/Cp sind als Carports oder Garagen herzustellen. Sammelstellplätze sind jeweils als gestalterische Einheit auszuführen.

Einzelstellplätze sind in Form von Carports oder Garagen herzustellen und gestalterisch auf den Hauptbaukörper abzustimmen.

#### **3.2 Einfriedungen**

Einfriedungen sind im Bereich der Vorgärten unzulässig. An den übrigen Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Einfriedungen in Form von Zäunen aus Drahtgeflecht nur in Verbindung mit Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

*(\*) Änderung / Ergänzung nach Offenlage*

### 3.3 Freiflächen

Vorgärten dürfen nicht als Lager oder Abstellfläche genutzt werden. Der Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

### 4. Werbeanlagen

Werbeanlagen müssen sich nach Maßstab, Werkstoff, Form und Farbe, Anzahl sowie ihrer sonstigen Einwirkungen in den architektonischen Aufbau der baulichen Anlage und in das Orts- und Straßenbild einordnen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung im Bereich des Erdgeschosses bis zur Fenstersohlbank des ersten Obergeschosses zulässig.

## C KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

(gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB)

### 1. Baugrundbeschaffenheit

Nach Feststellung des Bodengutachtens von Dr. Tilmanns & Partner GmbH/ Bergheim sind besondere Maßnahmen gegen Grundwasser für Bauvorhaben im Plangebiet nicht erforderlich; aufgrund bindiger Bodenschichten kann es jedoch zum Aufstau von Oberflächen- und Schichtwasser kommen, die Abdichtungsmaßnahmen und Dränung gem. DIN 4095 erforderlich machen.

Der Baugrund im Plangebiet ist von Aufschüttungen unterschiedlicher Mächtigkeit (0,5 - 4,5m) gekennzeichnet. Bei der Gründung ist darauf zu achten, daß auf tragfähigem Untergrund gegründet wird. Bauvorschriften der DIN 1054 „zulässige Belastung des Baugrundes“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau: Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sind zu beachten.

### 2. Bodenbeschaffenheit

Bei der Untersuchung der Auffüllböden im Plangebiet (Bodengutachter Dr. Tilmanns & Partner/ Bergheim) wurden punktuell Hausmüllbeimengungen angetroffen. Bei der Erstellung von tiefen Baugruben und Schächten ist daher auf ausreichende Durchlüftung der Arbeitsräume zu achten.

Im Bereich der geplanten Hausgärten sowie bei der Anlage des Kinderspielplatzes ist aufgrund der Ergebnisse des Bodengutachtens der Nachweis zu erbringen, daß die Prüfwerte der Anlage 2 Nr. 1.4 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) nach § 8 Absatz 1, Satz 2 Nr. 1 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) eingehalten werden. Werden zusätzliche Materialien zur Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten ein- und aufgebracht, ist darauf zu achten, daß auch diese die unter Nr. 4 des Anhangs 2 BBodSchV genannten Vorsorgewerte nicht überschreiten.

### 3. Erschütterungen

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten ca. 50 m breiten Fläche parallel der Gleisachse der Bahnlinie Horrem - Bedburg können Erschütterungen durch vorbeifahrende Züge auftreten. Entsprechend DIN 4150 ist bei der Bauausführung sicherzustellen, daß innerhalb der Gebäude durch geeignete Ausführung des schwimmenden Estrich eine Resonanzbildung auszuschließen

ist.

*(\*) Änderung / Ergänzung nach Offenlage*

#### 4. **Kampfmittelbeseitigung**

Es gibt Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln im Bebauungsplanbereich. Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Es ist erforderlich, den Bereich absuchen zu lassen und ggf. von Kampfmitteln zu räumen. Baumaßnahmen sind anzuzeigen, damit eine Überprüfung des Baugeländes vorgenommen werden kann; als zeitlicher Vorlauf sind ca. 4-6 Wochen einzuplanen.

#### 5. **Bodenfunde**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

#### 6. **Bepflanzungen auf Leitungstrassen**

Die in der Planfassung des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommenen Leitungstrassen sind von tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

*(\*) Beabsichtigte Arbeiten in ausgewiesenen Schutzstreifen sind schriftlich anzuzeigen:*

- **INFRACOR GmbH**  
**Technik – Infrastruktur – Fernleitungsbetrieb**  
**Paul-Baumann-Straße 1**  
**45764 Marl**
- **RWE Net AG**  
**Regionalzentrum**  
**Postfach 1240**  
**50102 Bergheim**
- **Deutsche Telekom AG**  
**Technikniederlassung BBN 21**  
**Walzmühle 3**  
**52349 Düren**

Kerpen, im November 2001

**STADT KERPEN,**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan HO Nr. 290 A**  
"Alte Kartbahn", Kerpen - **Horrem**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:**

**S.**

**11**