

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 und damit nicht zulässig sind.

1.2 MI - Mischgebiete

Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach §6 Abs.2 BauNVO Nr.6 (Gartenbaubetriebe), 7 (Tankstellen) und 8 (Vergnügungsstätten) zulässigen sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.

**** In dem Mischgebiet MI 3 (ehemaliges Gaswerk) ist aufgrund des Altlastenverdacht es eine gärtnerische Nutzung (Obst – Gemüseanbau) der unbebauten Flächen unzulässig.***

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

2.1 Grundflächenzahl

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung überschreiten im Bereich von MI 1 aus besonderen städtebaulichen Gründen die Obergrenzen des § 17 BauNVO. In dem Bereich MI 1 wird eine GRZ von 0.8 als Obergrenze festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Bei Festsetzungen zum Maß der Höhe baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen dem Baugrundstück und der angrenzenden maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche.

Bei Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gilt als Traufhöhe der Schnittpunkt von Außenwandoberfläche und Dachoberfläche.

Bei Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist ein Überschreiten dieser Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten wie Aufzugsschächte, Schornsteine oder Antennenanlagen zulässig.

Bei der Errichtung von zurückversetzten Dach – oder Staffelgeschossen mit z.B. Pultdächern gilt als Traufhöhe der obere Wandabschluss ****(Oberkante der Deckenkonstruktion der Decke unterhalb des Staffelgeschosses)*** des aufsteigenden Mauerwerkes Aufgesetzte Geländer oder Brüstungen werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt.

** Änderungen/Ergänzungen nach öffentlicher Auslegung*

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass aus besonderen städtebaulichen Gründen in den allgemeinen Wohngebiete WA höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(gem. §9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

3.1 Bauweise

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den Mischgebieten (MI) wird eine offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind für die WA und MI Gebiete durch die Baugrenze festgelegt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist bis max. 1.50m auf einer Länge von max. 3.00m zulässig, wenn die Grenzabstände sowie die zulässigen Grund- und Geschößzahlen eingehalten werden. (§23 Abs. 3 BauNVO)

4. Nebenanlagen

(gem. §9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

5.1 Stellplätze und Garagen

Gemäß §12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen, den seitlichen Abstandsflächen, sowie in den für diesen Nutzungszweck ausgewiesenen Flächen zulässig.

Garagen **und Carports** innerhalb der überbaubaren Flächen, in den seitlichen Abstandsflächen **und bis zu max. 3m über die hintere Gebäudeflucht des Hauptbaukörpers hinaus, zulässig. Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 6m einzuhalten.** Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Fläche, den seitlichen Abstandsflächen sowie in den für diesen Nutzungszweck ausgewiesenen Flächen zulässig.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Anpflanzen von Straßenbäumen

In der Planstraße (Erschließung WA – Gebiete) ist je 30 laufende Meter Straße mindestens ein Straßenbaum aus der Artenliste 1 anzupflanzen. Die Festlegung der Baumstandorte erfolgt in der Ausführungsplanung.

6.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

In dem mit der Signatur  festgesetzten Bereich ist je angefangene 50m² ein Baum aus der nachfolgenden Artenliste 1 sowie je 10m² ein Strauch aus der Artenliste 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. *** Die Mindestpflanzgrößen sind : H., 4 x v.,DB., StU 18 - 20**

** Änderungen/Ergänzungen nach öffentlicher Auslegung*

Artenliste 1 Straßenbäume und Stellplätze

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Artenliste 2 Straucharten

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Gem. Schneeball
Sambucus nigra	Holunder
Salix caprea	Salweide

** Die Mindestpflanzgrößen der Straucharten sind : 2 x v., o.B., 60 – 100 cm*

B Bauordnungsrechtliche Vorschriften

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §12 und § 86 Bau ONW)

1. Allgemeine Anforderungen

Neubauten und alle baulichen Veränderungen bestehender Anlagen sind in Baumasse, Proportionen, 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 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten als Einzelgauben und Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster dürfen in der Summe der Einzelbreiten nicht mehr als ½ der Firstlänge einnehmen, wobei vom Ortgang und First (in der senkrechten Projektion gemessen) ein Mindestabstand von 1.20m einzuhalten ist.

3. Gestaltung von Nebenanlagen und Freiflächen

3.1 Freiflächen

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

3.2 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 KENNZEICHNUNG UND HINWEISE

(gem. §9 (5) Nr.1 BauGB)

1. 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.

2. Vorhandene Leitungen

Es wird auf im Plangebiet bestehende Versorgungseinrichtungen hingewiesen. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten in Nähe der Leitungen ist es erforderlich, dass die Bauausführenden vorher mit dem Bezirksbüro der Deutschen Telekom, RWE Net und Thyssen Gas Kontakt aufnehmen.

3. * Altlastverdachtsfläche Gaswerk

Die Fläche des ehemaligen Gaswerkes Horrem (Hauptstraße 25) ist aufgrund der Vorbelastung durch die ursprüngliche Nutzung als Altlastverdachtsfläche gekennzeichnet worden. Bei Tiefbaumaßnahmen in dem betreffenden Bereich ist umgehend der Umweltingenieur der Stadt Kerpen zu beteiligen.

4. Begründung

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine 9seitige Begründung.

Kerpen, November 2003

** Änderungen/Ergänzungen vom März 2004*