A Planungsrechtliche Festssetzungen

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

1.1 WA – Allgemeine Wohngebiete

Gem. § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.

1.2 MI – Mischgebiete

Gem. § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) nicht zulässig sind.

Gem. § 1 (7) BauNVO sind entlang der Kerpener Straße in den Erdgeschossen nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, in denen ein branchenüblicher Publikumsverkehr stattfindet, einschließlich der Lagerflächen, zulässig.

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

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

2.1 Grundflächenzahl
Die Grundfläche in den Mischgebieten 2 – 5 wird entsprechend des § 17 (1) BauNVO mit 0,6 festgesetzt. Gem. § 31 (1) BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch unterirdische Tiefgaragen ausnahmsweise überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Im Bestandsbereich (Baufenster 1) werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) festgelegten Werte der GRZ überschritten und entsprechend der vorhandenen Ausnutzung mit 0.8 nach § 17 (2) BauNVO festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2 und 3) BauNVO sind die Mindest- und Maximal Höhen für die MI-Gebiete und die Trauf- und Firsthöhe für das WA-Gebiet über den in der Planfassung bezeichneten Bezugspunkten (BZP) festgesetzt.

Als Traufpunkt gilt der Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut eines geneigten Daches. Als Firsthöhe und Oberkante Gebäude gilt der Hochpunkt des Dachaufbaus.

Die festgesetzte Firsthöhe bzw. Oberkante Gebäude baulicher Anlagen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise durch notwendige technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen überschritten werden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den Mischgebieten (Baufelder 4 und 5) wird eine offene Bauweise festgesetzt. In den übrigen Mischgebieten (MI) entlang der Kerpener Straße (Baufelder 2a, 2 und 3), in Teilbereichen des Berliner Ringes (Baufeld 1) sowie im westlichen Teil der Hermann-Löns-Straße (Baufeld 3) wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Baufeld 2a (Eckbereich Kerpener Straße/Berliner Ring) ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss mit einem Rücksprung von mindestens 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen auszubilden.

4. Nebenanlagen und Stellplätze
(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.1 Stellplätze und Garagen

Gem. § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Fläche und in den seitlichen Abstandsflächen und in den für diesen Nutzungszweck festgesetzten Flächen zulässig
Tiefgaragen sind in den für diesen Nutzungszweck festgesetzten Flächen zulässig.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 12 und § 86 BauNVO)

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. Anforderung an die äußere Gestalt

2.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten als Einzelgauben und Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster von Satteldächern – bzw. Walmdächern dürfen in der Summe der Einzelbreiten nicht mehr als die Hälfte der Firstlänge einnehmen, wobei vom Ortgang und First (In der senkrechten Projektion gemessen) ein Mindestabstand von 1,20 m einzuhalten ist.

3. Gestaltung von Nebenanlagen und Freiflächen

3.1 Freiflächen

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind in den Bereichen mit der Ausweisung WA-Allgemeine Wohngebiete 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 Hinweise

(gem. § 9 (5) BauGB)

1. Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, **Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199**, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Kampfmittelbeseitigung

Der Bauherr muss sich bei einem neuen Bauvorhaben bei der Ordnungsbehörde der Stadt Kerpen melden. Es ist mit der Behörde abzuklären, ob eine geophysikalische Untersuchung durchzuführen ist.