

Anlage 4Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan BR Nr. 21, Kerpen-Brüggen, "Raphaelschule"

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

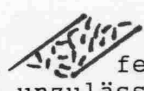
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA gemäß § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die entsprechend § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen unzulässig.

1.2 Mischgebiet (MI gemäß § 6 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig. Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die entsprechend § 6 (2) Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2. Flächen für Nebenanlagen

2.1 Gemäß § 12 (6) BauNVO sind die in den mit  festgesetzten Bereichen Stellplätze und Garagen unzulässig.

2.2 Warenautomaten als untergeordnete Nebenanlagen werden gemäß § 14 (1) Satz 1 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausgeschlossen.

3. Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

3.1 Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Auf der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind die bestehenden Pflanzungen, sofern sie der Artenliste entsprechen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Entsprechen o.g. Pflanzungen nicht der Artenliste, sind sie gegen Pflanzungen der Artenliste auszutauschen, d.h. fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Artenliste

Obstbäume (Hochstämme)
Rheinischer Bohnapfel
Rote Sternrenette
Schöner von Boskop
Rheinischer Krummstiel

Bäume

Eiche (bei lehmigem Boden Traubeneiche)
Stieleiche
Vogelkirsche
Eberesche

Hainbuche
Salweide
Birke

Unterpflanzung

Hartriegel
Hasel
Weißdorn
Schlehe
Wildrose
Schwarzer Holunder
Schneeball

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25

4.1 Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Widmung Kindergarten und Schule - Jugendzentrum sind auf der Freifläche die bestehenden Pflanzungen, sofern sie in der Artenliste (Grünflächen) entsprechen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Entsprechen die o.g. Pflanzungen nicht der Artenliste, so sind sie gegen Pflanzen der Artenliste auszutauschen, d.h. fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4.2 Fassadenbegrünung

Im neu zu beplanenden Innenbereich sind mindestens 30 % der geschlossenen Außenwandflächen mit kletternden Pflanzen zu begrünen. Die Pflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Diese Festsetzung ist für die nach § 14 (1) BauNVO zulässigen Nebenanlagen sowie Garagen ebenfalls bindend.

Artenliste

Efeu
Amerikanischer Wein

4.3 Begrünung der Stellplätze

PKW-Stellplätze auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind aus Rasenpflaster oder Rasengitterstein zu erstellen.

4.4 Erhalt von Bäumen

Die bereits gepflanzten Bäume im Bereich des Denkmalplatzes, des Kindergartens und der Schule sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (sofern sie artengerecht sind).

4.5 Begrünung der gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen

- 9 -

Verkehrsgrünflächen sind als Extensivrasenflächen anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Die im Bebauungsplan in der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten neu zu pflanzenden Bäume sind als heimische Bäume (siehe Artenliste) mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Artenliste

Platane (groß)
Spitzahorn, Bergahorn
Robinie
Linde - Winterlinde
Apfeldorn (kleinkronig)

Anlage 5B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 (1) Nr. 4 Bauordnung Nordrhein-Westfalen i.V.m. § 9 (4) BauGB für den Bebauungsplan BR Nr. 21 "Raphaelschule"1. Allgemeine Anforderung

Neubauten und alle baulichen Veränderungen bestehender baulicher Anlage sind in Baumassen, Proportionen, Höhe, Material, Form und Farbgebung nach den gestalterischen Festsetzungen der Punkte 2 bis 5 zu errichten.

Alle baulichen Veränderungen haben sich in Charakter und Maßstab in das Orts- und Straßenbild einzufügen und vorhandene bauliche Anlagen nicht zu beeinträchtigen. Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind für bauliche Veränderungen aller Art bindend.

2. Anforderungen an die äußere Gestalt2.0 Gebäudehöhen

In dem neu zu beplanenden Innenbereich ist bei den eingeschossigen Gebäuden eine Traufhöhe von höchstens 3,50 m und bei den zweigeschossigen Gebäuden eine Traufhöhe von 6,50 m einzuhalten.

2.1 Dächer- und Dachform

Als Dachform für Hauptgebäude und Nebengebäude wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30° bis 40° bzw. 35° bis 40° festgesetzt.

2.1.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben in Form von Giebel und Walmgauben bis zu einer maximalen Höhe des Fensterteils von 1,20 m zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster dürfen in der Summe der Einzelbreiten nicht mehr als ein Drittel der Firstlänge einnehmen, wobei vom First (in der senkrechten Projektion gemessen) ein Mindestabstand von 1,20 m einzuhalten ist.

2.1.2 Dacheindeckungen

Im neu zu beplanenden Innenbereich ist das Dachdeckungsmaterial einheitlich für die jeweilige Hauszeile zu wählen, es sind nur Dachpfannen in anthrazitfarbenen Tönen zulässig.

Im bestehenden Blockrandbereich ist die Dacheindeckung in Anpassung an die benachbarte Bebauung zu wählen.

2.2 Stellung baulicher Anlagen

Neubauten sind traufständig zu den privaten Wohnwegen zu errichten. Ausnahme sind die drei Baufenster im südwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes, wo die Neubauten giebelständig zu dem Wohnweg zu errichten sind. In den Bereichen der vorhandenen Bebauung entlang der Heerstraße, Raphaelstraße, Kierdorfer und Brüggener Straße sind Neubauten traufständig zur Straße zu errichten.

2.3 Wandöffnungen und Fassaden

2.3.1 Erker, Loggien, Zwerggiebel

Die Gesamtbreite aller zurückspringenden oder auskragenden Teile darf maximal 30 % der Hausbreite betragen. Die maximale Auskragung darf 0,60 m nicht überschreiten. Zwerggiebel sind in Bereichen, eingeschossiger Bauweise, unzulässig.

2.3.2 Wandöffnung

Jedes Geschoß muß durch Wandöffnungen mit senkrechten Achsen gegliedert werden. Die Fenster sind in stehendem Format auszubilden, sie dürfen nur in einem Höhen-Seitenverhältnis von mehr als 1,2 : 1 ausgeführt werden.

2.3.3 Einbruchsgitter

Vergitterungen, die dem Einbruchschutz dienen, dürfen nicht über mehrere Öffnungen gehen.

2.4 Oberflächen, Materialien und Farben

2.4.1 Außenwände

Für die Neubauten im Innenbereich des Bebauungsplangebietes sind die Außenwände in Klinker in rötlichen Farbtönen auszuführen. Im Blockrandbereich sind Putz, Klinker oder sonstige natürliche Materialien in Anpassung an die umliegende Bebauung zu verwenden.

2.4.2 Verkleidungen

Sichtbare Verkleidungen aus Riemchen, polierten oder geschliffenen Steinen, Kunststoffen, Pappen, Asbestzement und glänzenden, nicht alterungsfähigen Metallen sind unzulässig.

2.4.3 Fassadenelemente und Verglasung

Die Verwendung von Buntgläsern, Profilglaselementen, Glasbausteinen und Kunstgläsern ist unzulässig.

2.4.4 Fenster und Türen

Fenster und Türrahmen einschließlich der Flügel in blanken oder blank eloxierten Metallen sind unzulässig.

2.4.5 Farbgebung

Die farbliche Fassadengestaltung im neu zu planenden Innenbereich hat sich im wesentlichen aus rotgetönten Farben zusammenzusetzen. In den bestehenden Blockrandbereichen ist bei einem geplanten Bauvorhaben die farbliche Fassadengestaltung in Anpassung auf die benachbarte Bebauung auszurichten. Im Kontrast dazu können andere Farbtöne für Details, wie z.B. Fenster, Türen, angewandt werden. Die Farbgebung muß in den Farbwerten aufeinander abgestimmt sein. Glänzende Anstriche sind untersagt.

3. Freiflächen

3.1 Vorgärten

Vorgärten sind unversiegelt anzulegen, zu begrünen und dürfen nicht als Arbeits-, Stellplatz oder Lagerfläche genutzt werden. Die Einfriedung der Vorgärten ist als lebende Hecke in einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

3.2 Einfriedungen

Einfriedungen und Abgrenzung der Hausgärten sind als lebende Hecken oder Holzzaun mit senkrechter Lattung zulässig.

4. Nebenanlagen

4.1 Garagen und Stellplätze

Einzelgaragen sind zu den Wohnwegen in Anpassung an das Wohngebäude mit der jeweiligen Dachform und Dachneigung, die im Bebauungsplan ausgewiesen ist, zu errichten. Die gestalterischen Festsetzungen 2.1 bis 2.4.5 sind für die äußere Gestalt der Einzelgaragen bindend.

4.2 Müllbehälter

Müllbehälter sind hinter Rank-, Schling-, Kletterpflanzen bzw. begrünten Schränken aus Mauerwerk oder Holz oder hinter einer immergrünen Hecke unterzubringen.

5. Werbeanlagen und Warenautomaten

Werbeanlagen sind im neu zu beplanenden Innenbereich unzulässig.

Im Blockrandbereich sind Werbeanlagen nur an die Stätte der Leistung im Bereich des Erdgeschosses bis zur Fenstersohlbank des ersten Obergeschosses zulässig. Senkrecht zur Fassade

angeordnete Werbeanlagen sind unzulässig. Beweglich (laufende) und solche Lichtwerbeanlagen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird, sind unzulässig.

C Hinweis

1. Die Entwässerung der Baugrundstücke, d.h. die Niederschlagswässer der Dachflächen, sollten auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

D Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB)

1. Betriebe, in denen mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne des § 19 g Abs. 5 des WHG umgegangen wird, sind im gesamten Plangebiet unzulässig (StAWA).