A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BauGB

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) und (6) BauNVO, §§ 17 – 20 und 21a (2) BauNVO)

1.1 Grundflächenzahl und zulässige Grundfläche

Für das Plangebiet wird gemäß Eintrag im Plan eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

1.2 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2 und 3) BauNVO ist die Gebäudehöhe (GH max.) als Höchstmaß in Metern über Normal-Null (m. ü NN) festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt für die GH max. ist der höchste Punkt des Daches (oberer Abschluss der Attika).

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH max.) darf gemäß § 31 (1) BauGB durch notwendige technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Anlagen für Solarenergie, Treppenhäuser oder Aufzüge um bis zu 2 m überschritten werden.

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch angebaute Bauteile (Fluchttreppen und überstehende Fassadenelemente zum Schallschutz) sind um bis zu maximal 1,5 m zulässig, sofern ein Abstand von mindestens 3,0 m zu den jeweiligen Nachbargrenzen eingehalten wird.

3. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 (1) und (2) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Stellplätze sind ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit „St“ gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Werbeanlagen sind allgemein zulässig. Es sind die näheren Bestimmungen der örtlichen Bauvorschriften zu beachten.

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

Im Plangebiet wird gemäß Eintrag im Plan die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum, Pflegeeinrichtung“ festgesetzt. Zulässig sind auch Wohnungen für Bedienstete sowie Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

5.1 Passiver Schallschutz

Gemäß Eintrag im Plan werden die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018 festgesetzt. Es sind bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zu treffen.

Alle nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen und sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen sind so auszuführen, dass sie mindestens die jeweiligen Bau-Schalldämm-Maße gemäß DIN 4109:2018 aufweisen.

Für Schlafräume und andere schutzbedürftige Nutzungen sind an allen Fassadenbereichen im Nachtzeitraum passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen gemäß VDI 2719) vorzusehen.

5.2 Öffnungsklausel

Von den o.g. getroffenen Festsetzungen sind abweichende Ausführungen zulässig, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gemäß § 85 (2) Satz 1 Nr. 4 BauO NRW nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichend sind.

6. Von Bebauung freizuhaltenen Flächen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Der Bereich der bewegungsaktiven tektonischen Störung ist von jeglicher Neubebauung freizuhalten. Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist unzulässig. Die Anlage von Grün- und Verkehrsflächen sowie von Spielplätzen ist zulässig.

7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Für alle Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortgerechte Pflanzen entsprechend der Gehölzlisten 1 bis 3 zu verwenden. Die Anpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind gleichwertig in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

7.1 Pflanzgebot

Für Baumpflanzungen gelten folgende Pflanzvorgaben:

Auf den privaten, nicht überbauten sowie nicht versiegelten Grundstücksflächen sind mindestens 7 Bäume in der Mindest-Pflanzqualität: 3 * verpflanzt, Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, mit Ballen gemäß der Gehölzliste 1 anzupflanzen. Es sind hierbei mindestens zwei Arten auszuwählen.

Ersatzpflanzungen, die sich aus der Baumschutzsatzung der Kolpingstadt Kerpen ergeben, können auf die festgesetzte Anzahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet werden.

Für freiwachsende Hecken gelten folgende Pflanzvorgaben:

Sträucher gemäß der nachfolgenden Gehölzliste 2.

Mindest-Pflanzqualität: v Heister, zwei Mal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe: 80 – 100 cm.

Pflanzschema: in den Hecken sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten der Gehölzliste 2 zu pflanzen; die Pflanzung erfolgt mehrreihig mit Pflanz- und Reihenabständen von 1,5 m * 1,5 m. Es sind hierbei Trupps von je fünf Pflanzen einer Art zu pflanzen.

Für Schnitthecken gelten folgende Pflanzvorgaben:

Für Schnitthecken sind Pflanzen der Gehölzliste 3 in der Mindest-Pflanzqualität v Heister, Höhe: 60-80 cm, mit Ballen zu verwenden. Es sind je laufenden Meter 3 Pflanzen zu verwenden.

7.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft mit einer Mischvegetation aus standortgerechten Sträuchern, Bodendeckern und/oder Rasen zu begrünen.

7.3 Gehölzlisten

Gehölzliste 1 (Bäume)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feldahorn
<i>Acer rubrum</i>	Rot-Ahorn
<i>Betula papyrifera</i>	Papierbirke

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Celtis australis</i>	Zürgelbaum
<i>Cornus mas</i>	Kornellkirsche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Fraxinus excelsior</i> 'Atlas'	Esche
<i>Fraxinus ornus</i> 'Rotterdam'	Blumenesche
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel
<i>Malus hybrid</i> 'Evereste'	Zier-Apfel
<i>Morus alba</i>	Maulbeerbaum
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sophora japonica</i>	Schnurrbaum
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus</i> – Hybride 'New Horizon'	Ulme

Gehölzliste 2 (Sträucher)

<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kanadische Felsenbirne
<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Cornus mas</i>	Kornellkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhüttchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Philadelphus coronarius</i>	Bauernjasmin
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe/Schwarzdorn
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Wasserschneeball

Gehölzliste 3 (Schnitthecken)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	eingriffeliger Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Fassadenmaterial und -gestaltung

Für die Bebauung der Hauptbaukörper ist als Fassadenhauptmaterial ist Glas, Mauerwerk oder Putz zulässig. Als Fassadenleitfarbe ist bei Mauerwerk weiß, braun oder rot zu verwenden. Bei Putzfassaden sind als Fassadenleitfarbe weiß bis grauweiß, ähnlich einem der folgenden RAL-Töne zulässig:

Cremeweiß (RAL 9001), Grauweiß (RAL 9002), Signalweiß (RAL 9003), Reinweiß (RAL 9010), Verkehrsweiß (RAL 9016), Perlweiß (RAL 1013), Hellelfenbein (RAL 1015), Papyrusweiß (RAL 9018), Lichtgrau (RAL 7035), Seidengrau (RAL 7044) oder Telegrau 4 (RAL 7047). Farbsysteme anderer Hersteller sind analog der o.g. RAL-Farben anzuwenden.

Von den festgesetzten Hauptfassadenmaterialien und -farben ausgenommen sind notwendige technische Einbauten (z.B. Be- und Entlüftungsanlagen oder Rauch- und Wärmeabzugsanlagen) sowie Fensterelemente.

Neben dem gewählten Hauptmaterial bzw. der Leitfarbe der Hauptbaukörper darf der Anteil für ein zweites Material oder einer anderen Farbe maximal 1/3 der jeweiligen Fassade betragen. Dabei darf von den o.g. Material- und Farbangaben abgewichen werden.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in untergeordneter Form, zurückhaltender Gestaltung und ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an oder auf Dächern sind nicht zulässig. Die Oberkante der Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH max.) nicht überschreiten. Bewegliche Lichtwerbeanlagen und beleuchtete Attika- bzw. Gesimsbänder sind unzulässig.

Insgesamt sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes drei Fahnenmasten, zwei Werbeanlagen an der Fassade und zwei Stelen zulässig; sie dürfen jeweils eine Ansichtsfläche von jeweils 3,0 m² nicht überschreiten.

3. Einfriedungen

Als Begrenzung privater Gärten untereinander, von Demenzbereichen und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zur Einfriedung Schnithecken und Sträucher gem. Gehölzliste 2 und 3 bis zu 1,20 m Höhe in Verbindung mit einem max. 1,20 m hohen Stabgitterzaun zulässig. ****Als Begrenzung zu Nachbargrenzen sind zur Einfriedung Schnithecken und Sträucher gem. Gehölzliste 2 und 3 bis zu 2,00 m Höhe in Verbindung mit einem max. 2,00 m hohen Stabgitterzaun zulässig.***

Maschendrahtzäune, Holzzäune, Jäger- und Holzflechtzäune oder ähnliche Einfriedungen sind unzulässig. Stabgitterzäune sind ausschließlich in Kombination mit Hecken oder Sträuchern zulässig.

4. Abgrabungen und Gestaltung nicht überbauter Flächen

Abgrabungen zum Zweck der Belichtung von Kellerräumen sind unzulässig. Nicht überbaute und nicht versiegelte Flächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

C. HINWEISE

1. Erdbebengefährdete Gebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BU Nr. 370 liegt nach DIN 4149 im Bereich der Erdbebenzone 3, Untergrundklasse S (S= Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung). Es wird auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte hingewiesen.

2. Einflüsse durch Sumpfungs- und Grundwasserabsenkung

Aufgrund der Sumpfungsmaßnahmen und druckempfindlichen Deckschichten sind ungleichmäßige Bodenbewegungen sowie ein Wiederanstieg des Grundwasserflurabstandes nicht auszuschließen.

Deshalb können ggf. besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich baulicher Anlagen erforderlich werden.

3. Bauzeitenbeschränkung

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind gemäß § 39 BNatSchG Fäll- und Rodungsarbeiten in den Gehölzbeständen generell auf den Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres zu beschränken. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Gebüsch.

4. Höhenbezugspunkt

Aufgrund von Grundwasserabsenkungen im Zusammenhang mit der Erschließung des Tagebaus Hambach können Bodensenkungen in dem vorliegenden Plangebiet auftreten. Die angegebenen und geplanten Höhen beziehen sich auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt H = 107,46 m üNN eines bestehenden Kanaldeckels auf der Bahnstraße, der sich auf den Kanalbestandsplan der Kolpingstadt Kerpen (Stand 1993) bezieht. Für alle weiteren Arbeiten und Planungen ist zur örtlichen Einmessung die Höhe des Höhenbezugspunktes anzuhalten.

5. Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte (archäologische Bodendenkmäler) handelt. Es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

6. Sichtfreihaltung

Im Bereich von Grundstückszufahrten, insbesondere im Bereich der Bahnstraße (L 276), sind Sichtdreiecke gemäß der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) nachzuweisen.

In einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m sind innerhalb der Sichtdreiecke an der Heppendorfer Straße (L 277) von ständigen Sichthindernissen (wie z.B. baulichen Anlagen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs) freizuhalten. Bäume, Lichtsignalgeber, Lichtmaste u.ä. sind innerhalb des Sichtdreiecks zulässig. Die Sicht von sowie die Sicht auf Verkehrsteilnehmer, insbesondere von Kindern, darf nicht beeinträchtigt werden.

7. Kampfmittel

Im Plangebiet wurden Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen gegeben. Die zu überbauenden Flächen sind in Abstimmung mit den Ordnungsbehörden der Kolpingstadt Kerpen und dem Kampfmittelbeseitigungsdienst bauvorgreifend auf Kampfmittel zu überprüfen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen. Sofern Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen vorgesehen sind (wie z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen oder Verbauarbeiten) wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen.

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten im gesamten Geltungsbereich mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

8. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes ist mit 1.600 l/min bzw. 96 m³/h für mindestens zwei Stunden sicherzustellen.

9. Baumschutzsatzung

Es gilt die Satzung des Baumbestandes der Kolpingstadt Kerpen in der geltenden Fassung vom 23.09.2005 unter Berücksichtigung der Änderung vom 28.03.2013 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

10. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Abteilung Stadtplanung, Jahnplatz 1 50171 Kerpen, eingesehen werden.

***11. Flugsicherung und Landesverteidigung**

****Im Rahmen der Baugenehmigung ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr in jedem Einzelfalle zu beteiligen, wenn bauliche Anlagen (einschließlich Baustelleneinrichtungen (z.B. Baukräne) und untergeordnete Bauteile) eine Höhe von 30 m über Grund überschreiten.***