

INHALTSVERZEICHNIS

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete
 - 1.2 MI - Mischgebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Höhe baulicher Anlagen
 - 2.2 Erdgeschossfußbodenhöhe
3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen
4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
 - 4.1 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.2 Höhenfestsetzung nicht überbaubarer Fläche
5. Nebenanlagen und Stellplätze
 - 5.1 Nebenanlagen
 - 5.2 Stellplätze und Garagen
6. Öffentliche Grünflächen
- I Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 6.1 Böschungsgrün
- II Flächen zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 6.2 Eingrünung P + R B Platz
 - 6.3 Straßenbegleitgrün
 - 6.4 Rahmengrün
 - 6.5 Bepflanzung Kinderspielplatz
 - 6.6 Pflanzung von Bäumen im Straßenraum und auf Plätzen
7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

1. Anforderungen an die äußere Gestalt
 - 1.1 Dachform und -gestaltung
 - 1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
2. Gestaltung von Nebenanlagen und Freiflächen
 - 2.1 Einfriedungen
 - 2.2 Freiflächen
3. Werbeanlagen und Werbeautomaten
 - 3.1 Werbeanlagen
 - 3.2 Warenautomaten

C KENNZEICHNUNGEN

1. Boden und Gründung
 - 1.1 Qualität des Baugrundes
 - 1.2 Bodendenkmale
 - 1.3 Kampfmittelfunde

D EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

1. Regenwassernutzung
2. Begrünung der Garagendächer
3. Müllbehälter

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 unzulässig sind.

1.2 MI - Mischgebiete

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

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V. mit Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2/3 BauNVO sind die Traufhöhen bzw. die Firsthöhen in Meter über NN festgesetzt. Die Traufhöhen sind als Mindest - und Höchstwert, die Firsthöhe als Maximalwert gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

Bezugspunkt ist der amtliche Höhenpunkt 406 (katholische Kirche - Hauptstraße)
Bezugsdatum = Messung aus dem Jahre 1993.

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

Die festgesetzte Gebäudehöhe baulicher Anlagen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise durch notwendige technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen oder zwecks Anpassung an bereits bestehende Nachbargebäude überschritten werden.

2.2 Erdgeschossfußbodenhöhe

(gem. § 9 Abs. 2 BauGB)

Die mindeste und maximale Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFFH) der allgemeinen Wohngebiete (WA) ist in Meter über NN gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

Bezugspunkt ist der amtliche Höhenpunkt 406 (katholische Kirche - Hauptstraße)
Bezugsdatum = Messung aus dem Jahre 1993.

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass aus besonderen städtebaulichen Gründen in den allgemeinen Wohngebieten (WA) des Neubaubereichs höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind.
4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(gem. § 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 4.1 Überbaubare Grundstücksflächen
Gemäß § 31, Abs. 1 BauGB i.V. mit § 23, Abs. 3 BauNVO ist eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,5m für Glasvorbauten, Wintergärten und Loggien ausnahmsweise zulässig.
 - 4.2 Höhenfestsetzung nicht überbaubarer Flächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10/22 i.V. mit Abs. 2 BauGB)
Die nicht überbaubaren Flächen (Vorgärten, Stellplätze und Hauszugänge), der an den Planstraßen befindlichen Grundstücke sind auf Bezugspunkt Endausbauhöhe Straße anzuheben.
5. Nebenanlagen und Stellplätze
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - 5.1 Nebenanlagen
Die gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässigen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und die nach Landesrecht zulässigen Anlagen sind bis zu einer Grundfläche von 7.5m² und einem umbauten Raum von 20m³ je Baugrundstück zulässig.
 - 5.2 Stellplätze und Garagen
Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze als Einzelstellplätze im Bereich der Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) zulässig. Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
6. Öffentliche Grünflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - I Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG)
 - 6.1 Böschungsgrün
Die öffentliche Grünfläche mit der Ordnungsnummer 6.1 im Böschungsbereich zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem bestehenden P + R - Platz ist einer natürlichen Entwicklung vorbehalten . Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ersatzanpflanzungen haben sich an der bestehenden Vegetation zu orientieren.

- II Flächen zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG)

6.2 Eingrünung P + R - Platz

Der Gehölzstreifen im Bereich des P + R B Platzes (Ordnungsnummer 6.2) ist dauerhaft zu erhalten. Ersatzanpflanzungen haben sich an der bestehenden Vegetation zu orientieren.

6.3 Straßenbegleitgrün

Der Pflanzstreifen (Ordnungsnummer 6.3) entlang der Oscar B Straus B Straße ist dauerhaft zu erhalten. Ersatzanpflanzungen haben sich an der bestehenden Vegetation zu orientieren.

6.4 Rahmengrün

Das Rahmengrün (Ordnungsnummer 6.4) entlang der Oscar B Straus B Straße ist dauerhaft zu erhalten. Ersatzanpflanzungen haben sich an der bestehenden Vegetation zu orientieren.

6.5 Bepflanzung Kinderspielplatz

Der Kinderspielplatz ist mit heimischen Gehölzen der bereits vorhandenen Vegetation zu bepflanzen - die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Giftige bzw. dornige Gehölze dürfen nicht gepflanzt werden.

6.6 Pflanzung von Bäumen im Straßenraum und auf Plätzen

Entlang der Planstraße sind beidseitig im durchschnittlichen Abstand von 15m Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die im Bebauungsplan mit der Signatur $\wedge\wedge\wedge\wedge$ gekennzeichneten Bereiche sind durch Lärmimmissionen der angrenzenden DB - Strecke vorbelastet.

Die geplanten Wohngebäude in den Allgemeinen Wohngebieten liegen gemäß DIN 4109, Tabelle 8 im Lärmpegelbereich II und die bestehenden Gebäude im Mischgebiet im Lärmpegelbereich III.

Gemäß DIN 4109, Tabelle 8 werden an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen entsprechend der Lärmpegelbereiche Anforderungen gestellt. Es ist zu beachten, dass die Gesamt - Bauschalldämmmaße der Außenbauteile $R'_{w, res}$ in Abhängigkeit des Verhältnisses der Wand - und Fensterflächen und der Raumgrößen nach DIN 4109 für diese Fassaden einzuhalten sind. Insbesondere müssen auch Rollladenkästen mindestens die gleichen Bauschalldämmmaße aufweisen wie die Fenster. Hier sind bei üblicher Bauausführung und einem Fensterflächenanteil von

30 % für den Lärmpegelbereich II (Allgemeine Wohngebiete) Fenster der Schallschutzklasse 1 ($R_w = 25 - 29 \text{ dB}$) und für den Lärmpegelbereich III (Mischgebiet) Fenster der Schallschutzklasse 2 ($R_w = 30 - 34 \text{ dB}$) vorzusehen.

In den mit der Signatur $\wedge\wedge\wedge$ gekennzeichneten Flächen der allgemeinen Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

B Bauordnungsrechtliche Vorschriften

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

1. Anforderungen an die äußere Gestalt

1.1 Dachform und -gestaltung

Zulässig sind geneigte Dächer und Pultdächer. Die zulässige Dachneigung von geneigten Dächern beträgt $25^\circ - 40^\circ$.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten als Einzelgauben und Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster der Satteldächer dürfen in der Summe der Einzelbreiten nicht mehr als 50 % der Firstlänge einnehmen, wobei vom Ortgang und First (in der senkrechten Projektion gemessen) ein Mindestabstand von 1,20m einzuhalten ist.

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

2. Gestaltung von Nebenanlagen und Freiflächen

2.1 Einfriedungen

In den Vorgärten sind Zäune und Mauern nicht zulässig.

2.2 Freiflächen

Private Stellplätze und Zuwegungen dürfen nicht asphaltiert und betoniert werden. Vorgärten dürfen nicht als Lager oder Abstellfläche genutzt werden. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

3. Werbeanlagen und Werbeautomaten

3.1 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.

3.2 Warenautomaten

Warenautomaten sind nur in dem Mischgebiet (MI) zulässig.

C KENNZEICHNUNGEN

(gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

1. Boden und Gründung

1.1 Qualität des Baugrundes

Rheinbraun/Hauptverwaltung Köln weist darauf hin, dass Teile des Plangebietes im Auenbereich liegen (Signatur: XXXXXXXX), in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche anstand und die demzufolge humoses Bodenmaterial enthalten können. Humose Böden können auch bei gleichmäßiger Belastung mit unterschiedlichen Setzungen reagieren.

Bei Bebauung der Flächen können besondere bauliche Vorkehrungen bei der Gründung erforderlich sein. Bauvorschriften der DIN 1054 " Zulässige Belastung des Baugrundes " und die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

1.2 Bodendenkmale

Bei den Ausschachtungsarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

1.3 Kampfmittelfunde

Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

D EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

1. Regenwassernutzung

Die Versickerung von Regenwasser ist im Bereich des Plangebietes nicht möglich. Angeregt wird, das anfallende Regenwasser gebäudebezogen oder gemeinschaftlich in Zisternen zu sammeln und z.B. zur Außenbewässerung der Gärten zu nutzen.

2. Begrünung der Garagendächer

Es wird empfohlen, Flachdächer von Garagen zu begrünen (Extensiv-Gründach).

3. Müllbehälter

Es wird empfohlen, Müllbehälter in mit Rank-, Schling- bzw. Kletterpflanzen begrünten Schränken aus Mauerwerk, glattem Sichtbeton oder Holz, oder hinter einer immergrünen Hecke unterzubringen.

Kerpen, im November 2000

Anlage zu Punkt 2.1 der textlichen Festsetzungen " Höhe der baulichen Anlagen "
gem. § 9 (1) Nr. 1 i.V.m (2) BauGB und § 16 (2) und (3) BauNVO

Hinweis :

Die angegebenen Höhe beziehen sich auf den Bezugspunkt amtlicher Höhenpunkt 406 (katholische Kirche Horrem, Hauptstraße) Bezugsdatum = Messung aus dem Jahre 1993

Bau- fenster Nr.	1	2	3	4	5
	min. EFFH ü. NN (Mindesthöhe Erdgeschossfertig - fußboden)	max. EFFH ü. NN (maximale Höhe Erdgeschossfertig - fußboden)	min. TH ü. NN (Mindesttraufhöhe)	max. TH ü. NN (maximale Traufhöhe)	max. FH ü. NN (maximale Firsthöhe)
1	105.28 m ü. NN	105.58 m ü. NN (0.30m über 1)	109.18 m ü. NN (3.90m über 1)	109.58 m ü. NN (4.30m über 1)	114.68 m ü. NN (8.50m über 1)
2	105.80 m ü. NN	106.10 m ü. NN (0.30m über 1)	109.70m ü. NN (3.90m über 1)	110.10m ü. NN (4.30m über 1)	114.30m ü. NN (8.50m über 1)
3	105.88 m ü. NN	106.18 m ü. NN (0.30m über 1)	109.78 m ü. NN (3.90m über 1)	110.18 m ü. NN (4.30m über 1)	114.83 m ü. NN (8.50m über 1)
4	105.93 m ü. NN	106.23 m ü. NN (0.30m über 1)	109.83 m ü. NN (3.90m über 1)	110.23 m ü. NN (4.30m über 1)	114.43 m ü. NN (8.50m über 1)
5	105.78 m ü. NN	106.08 m ü. NN (0.30m über 1)	109.68 m ü. NN (3.90m über 1)	110.08 m ü. NN (4.30m über 1)	114.28 m ü. NN (8.50m über 1)
6	105.60 m ü. NN	105.90 m ü. NN (0.30m über 1)	109.50 m ü. NN (3.90m über 1)	109.90 m ü. NN (4.30m über 1)	114.10 m ü. NN (8.50m über 1)
7	101.67 m ü. NN	102.17 m ü. NN (0.50m über 1)	105.57 m ü. NN (3.90m über 1)	106.67 m ü. NN (5.00m über 1)	110.17 m ü. NN (8.50m über 1)
8	101.76 m ü. NN	102.26 m ü. NN (0.50m über 1)	105.66 m ü. NN (3.90m über 1)	106.76 m ü. NN (5.00m über 1)	110.26 m ü. NN (8.50m über 1)
9	101.91 m ü. NN	102.41 m ü. NN (0.50m über 1)	106.41 m ü. NN (4.50m über 1)	106.91 m ü. NN (5.00m über 1)	110.41 m ü. NN (8.50m über 1)
10	100.64 m ü. NN	101.14 m ü. NN (0.50m über 1)	105.14 m ü. NN (4.50m über 1)	105.64 m ü. NN (5.00m über 1)	109.14 m ü. NN (8.50m über 1)
11	101.39 m ü. NN	101.89 m ü. NN (0.50m über 1)	105.89 m ü. NN (4.50m über 1)	106.39 m ü. NN (5.00m über 1)	109.89 m ü. NN (8.50m über 1)
12	100.88 m ü. NN	101.38 m ü. NN (0.50m über 1)	104.78 m ü. NN (3.90m über 1)	105.88 m ü. NN (5.00m über 1)	109.88 m ü. NN (9.00m über 1)
13	100.45 m ü. NN	100.95 m ü. NN (0.50m über 1)	104.35 m ü. NN (3.90m über 1)	105.45 m ü. NN (5.00m über 1)	109.45 m ü. NN (9.00m über 1)
14	101.64 m ü. NN	102.14 m ü. NN (0.50m über 1)	106.14 m ü. NN (4.50m über 1)	106.64 m ü. NN (5.00m über 1)	110.64 m ü. NN (9.00m über 1)
15	99.02 m ü. NN	99.52 m ü. NN (0.50m über 1)	102.92 m ü. NN (3.90m über 1)	104.02 m ü. NN (5.00m über 1)	108.02 m ü. NN (9.00m über 1)

16	97.46 m ü. NN	97.96 m ü. NN (0.50m über 1)	101.36 m ü. NN (3.90m über 1)	102.46 m ü. NN (5.00m über 1)	106.46 m ü. NN (9.00m über 1)
17	97.31 m ü. NN	97.81 m ü. NN (0.50m über 1)	101.21 m ü. NN (3.90m über 1)	102.31 m ü. NN (5.00m über 1)	106.31 m ü. NN (9.00m über 1)
18	98.87 m ü. NN	99.37 m ü. NN (0.50m über 1)	102.77 m ü. NN (3.90m über 1)	103.87 m ü. NN (5.00m über 1)	107.87 m ü. NN (9.00m über 1)
19	102.25 m ü. NN	102.75 m ü. NN (0.50m über 1)	106.65 m ü. NN (3.90m über 1)	-----	112.25 m ü. NN (10.00m über 1)
20	103.26 m ü. NN	103.76 m ü. NN (0.50m über 1)	107.16 m ü. NN (3.90m über 1)	-----	113.26 m ü. NN (10.00m über 1)
21	86.01 m ü. NN	86.76 m ü. NN (0.75m über 1)	90.51 m ü. NN (4.50m über 1)	-----	99.01 m ü. NN (13.00m über 1)