

() Änderungen / Ergänzungen nach Offenlage*

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 WR - Reine Wohngebiete
- 1.2 WA - Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Höhe baulicher Anlagen
- 2.2 Anzahl der Wohnungen

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Besondere Bauweise

4. Nebenanlagen und Stellplätze

- 4.1 Nebenanlagen
- 4.2 Stellplätze und Garagen

5. Flächen für die Beseitigung von Niederschlagswasser

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 8.1 Parkanlage / Spielplatz
- 8.2 Pflanzung von Bäumen im Straßenraum
- 8.3 Pflanzungen in privaten Gärten

9. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 9.1 Erhaltung von Bäumen

Anlage zu Punkt 6 und 8

Pflanzlisten

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

1. Allgemeine Anforderungen

2. Anforderungen an die äußere Gestalt

- 2.1 Gebäudehöhen

() Änderungen / Ergänzungen nach Offenlage*

- 2.2 Dachform und Dachneigung
- 2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

3. Gestaltung von Nebenanlagen und Freiflächen

- 3.1 Stellplätze und Garagen
- 3.2 Einfriedungen und Müllplätze
- 3.3 Freiflächen

4. Werbeanlagen

C KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

- 1. Baugrundbeschaffenheit**
- 2. Bodendenkmale**
- 3. Kampfmittelbeseitigung**

(*) *Änderungen / Ergänzungen nach Offenlage*

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 WR - Reine Wohngebiete

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

1.2 WA - Allgemeine Wohngebiete

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

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 i.V. mit (2) BauGB und § 16 (2/3) BauNVO sind die Traufhöhen als Oberkante Wand bzw. die Firsthöhen als Oberkante First in Meter über Bezugspunkt (BZP) Endausbauhöhe Straße als mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und jeweiligem Baugrundstück festgesetzt.

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

Als Oberkante Wand 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.

2.2 Anzahl der Wohnungen

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass aus besonderen städtebaulichen Gründen in den reinen Wohngebieten (WR) höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Besondere Bauweise

In den reinen Wohngebieten (WR) mit offener Bauweise wird eine besondere Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass dort, wo Baugrenzen an festgesetzte Stellplatzflächen (ST) grenzen, Grenzabstände nicht einzuhalten sind.

(*) *Änderungen / Ergänzungen nach Offenlage*

4. Nebenanlagen und Stellplätze

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.1 Nebenanlagen

Die gemäß § 23 (5) BauNVO zulässigen Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO und die nach Landesrecht zulässigen Anlagen sind in den reinen Wohngebieten WR bis zu einer Grundfläche von 8m² und einem umbauten Raum von 20m³ je Baugrundstück zulässig. Dieses Maß erhöht sich in den allgemeinen Wohngebieten auf 12m² Grundfläche und 30m³ umbauten Raum.

Im Bereich der im Bebauungsplan gekennzeichneten tektonischen Störzone sind Nebenanlagen generell unzulässig. Das gleiche gilt für einen 5m breiten Grundstücksstreifen beiderseits des als öffentliche Grünfläche / Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzten Buirer Fließes.

4.2 Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen, in den seitlichen Gebäudeabständen und Stellplätze darüber hinaus in den dafür vorgesehen Flächen (ST) zulässig.

Öffentliche Stellplätze sind in den dafür vorgesehenen Flächen und zusätzlich Straßen begleitend im Verkehrsraum anzulegen.

Im Bereich der im Bebauungsplan gekennzeichneten tektonischen Störzone sind überdachte Stellplätze/Carports und Garagen generell unzulässig. Das gleiche gilt für einen 5m breiten Grundstücksstreifen beiderseits des als öffentliche Grünfläche / Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzten Buirer Fließes.

5. Flächen für die Beseitigung von Niederschlagswasser

(Gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)

(*) ***Das in den reinen Wohngebieten WR anfallende unbelastete Regenwasser ist gem. § 51a LWG über die privaten Grundstücke unmittelbar oder über Flachkanäle innerhalb der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ortsnah in das Buirer Fließ einzuleiten. Ausgenommen von dieser Regelung ist der Teilbereich des reinen Wohngebietes nördlich der geplanten Wohnstraße zwischen Wolfskauler und Merzenicher Straße sowie die bestandsgeprägten Bereiche der allgemeinen Wohngebiete WA.***

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Gemäß Darstellungen des landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Bebauungsplan ist der Bereich des Buirer Fließes im Zentrum des Plangebietes einschließlich des verbindenden Grünstreifens in südlicher Richtung zur Landschaft mit für den Gewässerstreifen typischen Arten heckenartig gemäß Pflanzliste D zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(* *Änderungen / Ergänzungen nach Offenlage*)

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

(* Folgende Gehrechte werden festgesetzt:

G-FL - Gehrecht zugunsten der Anlieger

~~- Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger~~

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

8.1 Parkanlage / Spielplatz

Im Bereich der Störzone zwischen Wolfskauler Straße im Westen und Golzheimer Straße im Osten ist entsprechend den Darstellungen im landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan eine struktur- und artenreiche Parkanlage und gemäß Pflanzliste A anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

In den Bereich der Parkanlage ist ein Spielplatz mit einer Flächengröße von ca. 800 m² zu integrieren: Anlage einer Rasenfläche mit gliedernden und rahmenden Gehölzgruppen gemäß Pflanzliste A.

8.2 Pflanzung von Bäumen im Straßenraum

Im Bereich der Wohnstraßen (Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) sind unter Freihaltung der Grundstückszufahrten im Abstand von ca. 15 m einseitig Bäume aus Pflanzliste B zu pflanzen.

8.3 Pflanzungen in privaten Gärten

(* ***Auf Grundstücken mit ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind*** je angefangene 100 m² nicht überbauter Grundstücksfläche gemäß landschaftspflegerischem Begleitplan zum Bebauungsplan mindestens 3 Sträucher und ein Obstbaum-Hochstamm oder ein kleinkroniger Laubbaum-Hochstamm gemäß Pflanzliste C zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gemäß der Darstellung im ***landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan*** sind Straßen begleitend und entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen Hecken gemäß Pflanzliste C anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB)

9.1 Erhaltung von Bäumen

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen auf Dauer zu erhalten, zu pflegen bzw. bei Abgang in entsprechender Weise nachzupflanzen.

(* *Änderungen / Ergänzungen nach Offenlage*)

Anlage zu Punkt 7 und 8

Pflanzlisten

Alle Bepflanzungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste A

Parkbereich

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuss
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Ribes rubrum sylvestre	Rote Johannisbeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme

(* Eschen, Winterlinden, Eichen und Ulmen sind als **Heister (Höhe 2,5 - 3m)** zu pflanzen, **Feldahorn, Hainbuche, Zitterpappel und Vogelkirsche als Heister (Höhe 1,5 - 2m)**, alle anderen Arten **als Sträucher (Höhe 1m)**. Die Pflanzung erfolgt im Verband von ~~2m x 2m~~ **1m x 1m**. Werden v.g. Arten einzeln oder in kleinen Gruppen bzw. Reihen gepflanzt, sollte die Pflanzqualität auf 20/25 cm Stammumfang erhöht werden. Bei flächigen Anpflanzungen sind zusätzlich Sträucher der Pflanzliste C zu verwenden.

Spielplatzbereich

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Gemeine Hasel

Cornus sanguinea

Sambucus nigra	Hartriegel Schwarzer Holunder
----------------	---

Heister bzw. Sträucher, 60-100 cm hoch, Pflanzverband 1m x 1m

Pflanzliste B

Straßenbäume

Platanus x acerifolia	Platane
Acer campestre "Elsrijk"	Feld-Ahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche

(*) *Änderungen / Ergänzungen nach Offenlage*

Quercus petraea Traubeneiche
Tilia cordata (green spire) Winterlinde
Hochstämme, Stammdurchmesser 20-25 cm

Unterpflanzung

50 % Potentilla fruticosa Fingerstrauch
50 % Hypericum calycinum Johanniskraut

Pflanzliste C

(*) Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Malus silvestris</i>	<i>Wildapfel</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche</i>
<i>Pyrus communis</i>	<i>Wildbirne</i>

Hochstämme, Stammumfang mind. 14-16 cm

Obstbäume

Grünapfel
Rheinische Schafsnase
Rheinischer Bohnapfel
Alexander Lucas
Gute Graue Pastorenbirne
Bühler Frühzwetschge
Große Grüne Reneklode
Mirabelle von Nancy
Büttners Rote Knorpelkirsche
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
Schneiders Späte Knorpelkirsche

Hochstämme, Stammhöhe ca. 1,60 m

Sträucher/Hecken

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum lantana	Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

(*) Änderungen / Ergänzungen nach Offenlage

Höhere Sträucher mind. 100-125 cm hoch, Pflanzabstand 1,5m x 1,5m

Pflanzliste D

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	Esche
Populus nigra	Schwarzpappel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sambucus Nigra	Schwarzer Holunder
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina	Wildrose (*)
Rosa Rubignosa	Weinrose (*)
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme
Viburnum opulus	Schneeball

(*) Bei diesen flächigen Anpflanzungen kann Forstware verwendet werden. Die Pflanzung erfolgt im weiten Verband von ~~2m x 2m~~ **1,5m x 1,5m**.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

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

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. Anforderungen an die äußere Gestalt

2.1 Gebäudehöhen

Die maximale Sockelhöhe der Gebäude wird auf 0.5m über Bezugspunkt (BZP) Endausbauhöhe Straße als mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und jeweiligem Baugrundstück festgesetzt.

Als Sockelhöhe wird die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses der Gebäude festgelegt.

() Änderungen / Ergänzungen nach Offenlage*

2.2 Dachform und Dachneigung

Als Dachform für die Hauptgebäude sind geneigte Dächer in Form von Satteldächern und Pultdächern zulässig. Die zulässige Dachneigung von Satteldächern beträgt 30° - 40°.

2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten als Einzelgauben und Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster der Satteldächer 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.

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

3. Gestaltung von Nebenanlagen und Freiflächen

3.1 Stellplätze und Garagen

Einzel- und Sammelstellplätze (ST) sind als halboffene Stellplätze (Carports) herzustellen und zu begrünen. Die maximale Höhe der Konstruktion der Carports wird auf 2,5m über Bezugspunkt (BZP) Endausbauhöhe Straße als mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und jeweiligem Baugrundstück begrenzt. Sammelstellplätze (ST) sind jeweils einheitlich in Holz oder Stahl auszuführen. Garagen sind gestalterisch auf den Hauptbaukörper abzustimmen.

3.2 Einfriedungen

Zur Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken in Höhe von ca. 0,60 - 1,20 m zu verwenden. Entlang der Gerart-von-Bure-Straße sind südlich angrenzend ausnahmsweise Hecken bis zu einer Höhe von 2m zulässig. Unmittelbar an die Uferböschung des Buirer Fließes angrenzen, sind als Einfriedung nur Hecken zulässig. Sonstige Einfriedungen sind nur im Abstand von mindestens 1 m zur Böschungskante zulässig.

3.3 Freiflächen

Private Stellplätze und Zuwegungen sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen.

Vorgärten dürfen nicht als Lager oder Abstellfläche genutzt werden. Der Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

4. 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.

(*) *Änderungen / Ergänzungen nach Offenlage*

C KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

(gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB)

1. Baugrundbeschaffenheit

(*) Die Bodenkarte NRW weist für die im B-Plan gekennzeichneten Teilbereiche humose Böden auf. Bei Bebauung der Flächen können besondere bauliche Vorkehrungen bei der Gründung erforderlich sein. Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes" und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

Das Plangebiet liegt im Bereich großräumiger Grundwasserabsenkung durch bergbauliche Maßnahmen. Nach Einstellung der Tagebausümpfe kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Grundwasser im Plangebiet wieder sehr oberflächennah anstehen wird. ***Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass im Planbereich oberflächennah Schichtwasser und dadurch verursachtes drückendes Wasser auftreten kann.*** Die Bauvorschriften der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" und die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

2. Bodendenkmale

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege weist darauf hin, dass am Nordwestrand des Plangebietes (Dreiecksfläche zwischen Merzenicher Straße, Wolfskauler Straße und tektonischer Störzone) Grundmauern einer mittelalterlichen „Hofesfeste“ vermutet werden. Betroffen ist neben dem vorhandenen Gebäudebestand eine Erweiterungsfläche von ca. 400 m².

Bei 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.

3. Kampfmittelbeseitigung

Es gibt Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern /Kampfmitteln im Bebauungsplanbereich. Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Es wird empfohlen, den Bereich absuchen zu lassen und von Kampfmitteln zu räumen. Es wird um Anzeige jedweder Baumaßnahme gebeten, damit eine Überprüfung des Baugeländes vorgenommen werden kann. Als zeitlicher Vorlauf sind ca. 4-6 Wochen einzuplanen.

Kerpen, *im Januar 2000*