

Öffentliche Auslegung :

A RECHTSGRUNDLAGEN

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 WA – Allgemeine Wohngebiete

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Höhe baulicher Anlagen

3. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN

4. BAUWEISE

5. NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE

5.1 Nebenanlagen

5.2 Stellplätze und Garagen

6. REGENWASSER

C BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

1. ANFORDERUNG AN DIE ÄUßERE GESTALT VON EINZELHÄUSERN

2. DACHFORM UND DACHGESTALTUNG

2.1 Farbgebung der Dächer

2.2 Dachaufbauten

3. GESTALTUNG DER GARAGEN

4. GESTALTUNG VON NEBENANLAGEN UND FREIFLÄCHEN

4.1 Vorgärten / Einfriedungen

4.2 Einfriedung der Hausgärten

4.3 Freiflächen

5. WERBEANLAGEN UND WARENAUTOMATEN

5.1 Werbeanlagen

5.2 Warenautomaten

D KENNZEICHNUNGEN

1. GRÜNDUNG/BODENBESCHAFFENHEIT

E HINWEISE

1. KAMPFMITTELBESEITIGUNG

2. WASSERSCHUTZZONE

3. BODENDENKMALE/BODENFUNDE

4. GRUNDWASSERABSENKUNG

5. VORHANDENE LEITUNGSTRASSEN

6. HOCHWASSERSCHUTZ

F EMPFEHLUNGEN

1. REGENWASSERNUTZUNG

2. PFLANZUNGEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN (ARTENLISTE)

A RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

Weitere Grundlagen der Planzeichenverordnung und der Festsetzungen:

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 32.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 1990)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW)** vom 1.03.2000 (GV. NRW S.926) in der zurzeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

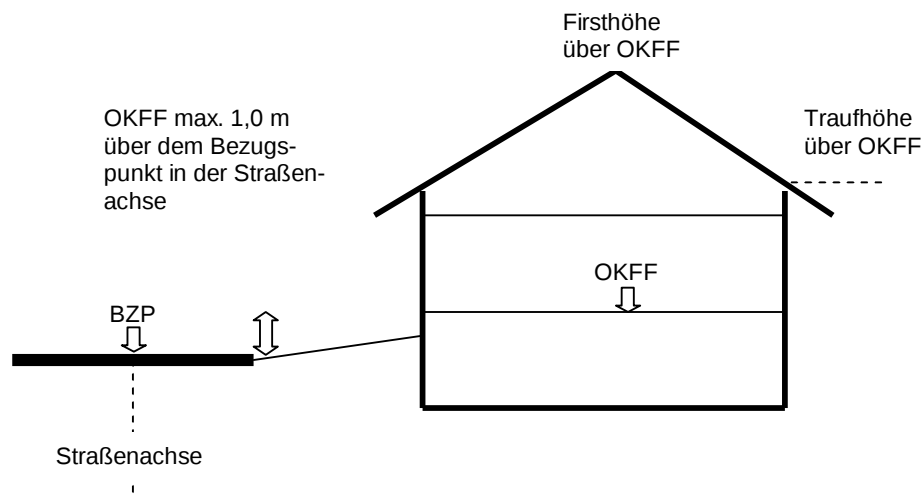
1.1 WA – Allgemeine Wohngebiete

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 i.V. mit (2) BauGB und § 16 (2 und 3) BauNVO sind die Trauf- und Firsthöhen auf die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) im Erdgeschoss zu beziehen. Die Höhe der OKFF bezieht sich auf die Endausbauhöhe der Straße in deren Achse (Bezugspunkt). Die OKFF darf nicht höher als 1.0 m über dem Bezugspunkt liegen.



Im Bebauungsplan sind die Trauf- und Firsthöhen als maximale Höhen festgesetzt.

Als Traufhöhe (TH) gilt der Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut eines geneigten Daches.

Grundlage für die Höhenbezüge ist das Leitnivellement der Stadt Kerpen von 1993.
Die festgesetzte Gebäudehöhe baulicher Anlagen kann ausnahmsweise durch notwendige technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen überschritten werden.

3. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN

Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig ist.

4. BAUWEISE

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt..

5. NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE

5.1 Nebenanlagen

Die gemäß § 23 (5) BauNVO zulässigen Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO und die nach Landesrecht zulässigen Anlagen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA bis zu einer Grundfläche von 7,5 m² und einem umbauten Raum von 20 m³ je Baugrundstück zulässig.

5.2 Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen und der seitlichen Gebäudeabstandsfläche sowie in den dafür festgesetzten Flächen (Ga) zulässig.

6. REGENWASSER

Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser darf nicht auf die Nachbargrundstücke gelangen oder übergeleitet werden. Es sind geeignete Maßnahmen, wie z.B. Sickerrigolen oder topographische Gestaltung durchzuführen.

C BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

1. ANFORDERUNG AN DIE ÄUßERE GESTALT VON EINZEL- UND DOPPELHÄUSERN

Bei Doppelhäusern sind die Hauptfassadenmaterialien, deren Farbgebung und die Farben der Dachflächen aufeinander anzupassen.

2. DACHFORM UND DACHGESTALTUNG

Zulässig sind ausschließlich Satteldächer. Der Dachüberstand darf maximal 0.80m betragen.

2.1 Farbgebung der Dächer

Es sind Dacheindeckungen in Grau/Anthrazitfarbenen Tönen und erdfarbenen Tönen von braun bis rot zulässig.

2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten als Einzelgauben und Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster und Dachterrassen dürfen in der Summe der Einzelbreiten nicht mehr als 1/2 der Firstlänge einnehmen, wobei vom Ortgang und First (in der senkrechten Projektion gemessen) ein Mindestabstand von 1,25 m einzuhalten ist. Gauben in der 2. Dachebene sind ausgeschlossen.

3. GESTALTUNG DER GARAGEN

Das Material und die Farbe für die Fassaden der Garagen sind an das Hauptgebäude anzupassen.

4. GESTALTUNG VON NEBENANLAGEN UND FREIFLÄCHEN

4.1 Vorgärten / Einfriedungen

In den Vorgärten sind Nebenanlagen gem. §14 (1) BauNVO nicht zulässig.
Einfriedungen sind im Bereich der Vorgärten zulässig (max. 0.75 m hoch).
Standplätze für Abfallbehälter sind in der Vorgartenzone nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Hecken von drei Seiten optisch abgegrenzt werden.

4.2 Einfriedung der Hausgärten

An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen in Form von Zäunen aus Drahtgeflecht nur in Verbindung mit Hecken bis zu einer Höhe von 1.80 m zulässig.

4.3 Freiflächen

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

5. WERBEANLAGEN UND WARENAUTOMATEN

5.1 Werbeanlagen Werbeanlagen sind unzulässig.

5.2 Warenautomaten Warenautomaten sind unzulässig.

D KENNZEICHNUNGEN

1. GRÜNDUNG/BODENBESCHAFFENHEIT

Im Rahmen der Untersuchung am 11.04.2005 in Kerpen-Brüggen, "Bebauungsplan BR Nr. 312", wurde eine Sondierbohrung vorgenommen. Bei der durchgeführten Sondierbohrung wurde bis zu einer Tiefe von ca. 0,4 m unter GOK Oberboden/Mutterboden aus schwach humosem und sandigen Schluff (OU) mit steifer Konsistenz angebohrt. Darunter liegt bis zu einer Tiefe von ca. 1,5 m unter GOK ein schwach toniger und sandiger Schluff (UL) mit halbfester Konsistenz. Die UL-Schicht wird bis zu einer Endtiefe von 3 m unter GOK von schwach schluffigen bis schluffigen und sandigen bis stark sandigen Kiesen (GI und GU*) unterlagert. Darunter war ein Rammfortschritt nicht möglich.

Bei der Untersuchung der Untergrundverhältnisse wurde kein Grund-/Schichtwasser angebohrt. Der Vergleich mit dem experimentell ermittelten k-Wert zeigt, dass der Durchlässigkeitsbeiwert für die bei 3 m unter GOK untersuchte Kiesschicht im Bereich "durchlässig" liegt. Für Versickerungsanlagen werden nach ATV Lockergesteine gefordert, deren k-Werte zwischen $1 \cdot 10^{-3}$ m/s und $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegen. Die geforderten k-Werte wurden für die untersuchte Kies schicht erreicht.

Die Angaben zu den vorgefundenen Bodenverhältnissen beziehen sich auf die durchgeführte Sondierbohrung. An anderen Stellen des Untersuchungsgebietes können andere Bodenverhältnisse auftreten.

Es sind die 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 NW zu beachten.

E HINWEISE

1. KAMPFMITTELBESEITIGUNG

Es bestehen Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln.

Im unmittelbaren Bereich jedoch befinden sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln kann nicht gewährt werden. Daher sind bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

2. WASSERSCHUTZZONE

Der geplante Bebauungsplanbereich liegt in der geplanten Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Dirmerzheim.

3. BODENDENKMALE/BODENFUNDE

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn, die Außenstelle Nideggen oder die Gemeinde (Untere Denkmalbehörde) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4. GRUNDWASSERABSENKUNG

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung.

5. VORHANDENE LEITUNGSTRASSEN

In den Randzonen des Planbereiches befinden sich Strom- und Wasserleitungen sowie Telekommunikationskabel. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist eine Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen RWE Rhein – Ruhr Netzservice und der T Com erforderlich.

6. HOCHWASSERSCHUTZ

Da das B-Plangebiet am Randbereich des 100-jährlichen Überschwemmungsgebietes liegt, sollte die Eingangsfußbodenhöhe mindestens 87,50 m über NN betragen. Öff-

Öffentliche Auslegung :

nungen unterhalb dieser Höhe sind nicht vorzusehen bzw. sind gegen Eintritt von Wasser zu sichern.

F EMPFEHLUNGEN

1. REGENWASSERNUTZUNG

Die Versickerung von Regenwasser ist im Bereich des Plangebietes möglich. Angeregt wird, das anfallende Regenwasser gebäudebezogen zur Bewässerung der Außenflächen zu sammeln und zu nutzen.

2. PFLANZUNGEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN (ARTENLISTE)

Es wird empfohlen, auf den Grundstücken je angefangene 400 m² Grundstücksgröße ein Laub- bzw. Obstbaum gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Artenliste : Auswahl einheimischer, standortgerechter Baum- und Straucharten

Standortgerechte heimische Laubgehölze und Obstbäume	
Obstbäume, Hochstamm 160 - 180 cm	
Malus	Äpfel
Pyrus	Birne
Prunus	Kirschen
Prunus	Pflaumen
Juglans regia	Nüsse, Walnuß
Corylus avellana	Hase
Laubbäume, Hochstamm 10 - 12 cm	
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus angustifolia	Esche
'Raywood'	
Quercus robur 'Fastigiata'	(Säulen-) Stieleiche
Sorbus aucuparia 'Edulis'	Vogelbeere
Ulmus campestris	Feldulme
Acer campestre	Feldahorn
Salix alba	Silberweide
Ulmus laevis	Flatterulme
Cornus sanguinea	Harriegel
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa cainae	Hundsrose

Kerpen, im Juli 2005

K.H. Mayer (Amtsleiter)

V:\16_1\BERGAB-1\BEBAUU-1\FFENTL-1\T_BAL_-1\BP312A-1\TEXTLI-1.DOC