

STADT KERPEN, Bebauungsplan Nr. 20/1. Änderung und Ergänzung „Am Burgtor“, Stadtteil Brü- gen		
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:	ANLAGE 4	S. 1

## A) Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. Nr. 1 BauGB

#### 1.1 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Nr. 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Nr. 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Nr. 3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
  - Nr. 4. Gartenbaubetriebe
  - Nr. 5. Tankstellen
- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

### 2. GRÜNFLÄCHE

#### 2.1 Öffentliche Grünflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Auf der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan Nr. 20/ 1. Änderung und Ergänzung sind die bestehenden Pflanzungen, sofern sie der Artenliste 2.5 entsprechen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Entsprechen o.g. Pflanzen nicht der Artenliste 2.5, sind sie gegen Pflanzen der Artenliste 5. auszutauschen, d.h. fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

#### 2.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB

Die mit der Signatur                    gekennzeichneten Flächen sind mit einer Artenauswahl aus der Artenliste 5. zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Je m<sup>2</sup> ist mindestens ein Strauch je angefangene 100 m<sup>2</sup>, mindestens ein Baum der Mindestqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche, zu pflanzen.

### 3. ERHALT VON BÄUMEN

gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die bereits an der Burgackerstraße gepflanzten Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

### 4. VERKEHRSGRÜNFLÄCHEN

gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die im Plan dargestellte Verkehrsgrünfläche ist anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Des Weiteren ist die rudimentäre Baumbepflanzung in der Burgackerstraße zu ergänzen, daß eine durchgehende Begrünung mit einem alleeartigen Charakter entsteht.

Je angefangene 20 lfd. m Verkehrsfläche ist ein Baum der Mindestqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche, zu pflanzen.

Ebenso soll der Straßenzug Am Burgtor begrünt werden.

Die Standortwahl wird wegen bestehender Versorgungsleitungen offen gehalten und in Abstimmung mit den Versorgungsträgern erfolgen.

## 5. ARTENLISTE

### Obstbäume (Hochstämme)

Rheinischer Bohnapfel  
Rote Sternrenette  
Schöner von Boskop  
Rheinischer Krummstiel

### Bäume

Eiche  
Stieleiche  
Vogelkirche  
Eberesche  
Hainbuche  
Salweide  
Birke

### Unterpflanzung

Hase  
Eingriffeliger Weißdorn  
Zweigriffeliger Weißdorn  
Schlehe  
Feldrose  
Schwarzer Holunder  
Schneeball

## 6. BODENDENKMAL

### 6.1 Erdbewegungen

In dem als Bodendenkmal gekennzeichneten Bereich darf das vorhandene Geländeniveau maximal auf Fluchtiefe, d. h., 0,6 m, ausgekoffert werden.

Bei Bodenbewegungen die über das Abgesteckte hinausgehen, sind archäologische Untersuchungen zu Lasten des Verursachers durchzuführen.

STADT KERPEN, Bebauungsplan Nr. 20/1. Änderung und Ergänzung „Am Burgtor“, Stadtteil Brüggen		
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:	ANLAGE 4	S. 3

## 6.2 Bodenfunde

Bei den Bodenbewegungen 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) in der derzeit gültigen Fassung dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### **B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 und 4 BauGB in Verbindung mit § 81 (4) Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen**

#### 1. Anforderungen an die äußere Gestalt

##### 1.1 Dachneigung

Die Dachneigung der zusätzlich bebaubaren Flächen der 1. Änderung und Ergänzung wird in Anpassung an die vorhandene Festsetzung des schon rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 20 mit 25 - 45 Grad festgesetzt.

##### 1.2 Firstrichtung

Die im Bereich des Denkmals "Burgtor Brüggen" festgesetzte Firstrichtung ist verbindlich, um ein freies Erscheinungsbild desselben zu gewährleisten.

##### 1.3 Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind nur als Einzelgaube in Form von Giebel- und Walmgauben und einer maximalen Höhe des Fensterteils von 1,30 m zulässig.

Die Ansichtsbreite von Dachaufbauten sowie die Breite von Dacheinschnitten dürfen jeweils 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster dürfen in der Summe der Einzelbreiten nicht mehr als 50 % der Firstlänge einnehmen, wobei vom First (in der senkrechten Projektion gemessen) ein Mindestabstand von 1,20 m einzuhalten ist.

##### 1.4 Erdgeschoß-Fußbodenhöhe

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe wird für die hinzukommenden Baukörper ebenfalls entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 20 festgesetzt, d. h., die maximale Höhe der fertigen Oberkante der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe ergibt sich aus einer Steigung von 3 %, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie bis zum Geländeanschnitt der Wohngebäude (Bezugs

STADT KERPEN, Bebauungsplan Nr. 20/1. Änderung und Ergänzung „Am Burgtor“, Stadtteil Brüggen		
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:	ANLAGE 4	S. 4

punkt ist die der Straßenbegrenzungslinie zugewandte Gebäudekante) zuzüglich einer maximalen Stufenhöhe von 0,6 m.

In dem als Bodendenkmal gekennzeichneten Bereich im Bebauungsplan können Ausnahmen von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe zugelassen werden.

#### 1.5 Einfriedigungen

Einfriedigungen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind bis maximal 0,6 m Höhe zulässig. Sonstige Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,8 m zulässig.

### 2. Freiflächen

#### 2.1 Vorgärten

Entgegen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 20, der keinerlei Aussage über die Gestaltung der Vorgärten traf, wird für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 20 festgesetzt, daß Vorgärten unversiegelt anzulegen und zu begrünen sind und nicht als Arbeitsstellplatz oder Lagerfläche benutzt werden dürfen.

### 3. Entwässerung

#### 3.1 In den Kanalhaltungen Schacht 116 bis 117 und 117 bis 118 ergibt sich eine geringfügige Überstauung des Kanals bis 0,03 m über Rohrscheitel. Aus diesem Grunde ist ein direkter Anschluß der Kellerbodenentwässerung an den Kanal nicht erlaubt.

Um ein Einstauen der Kellerräume zu vermeiden, sind alle Anschlußleitungen im Haus bis unter die Kellerdecke (OK Straße) hochzuführen.

### C) Hinweise

1. Es wird auf den nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb mit eventuellem Lärm und Geruchsbelästigungen hingewiesen.

#### 2. Bodenbeschaffenheit

Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 20 sind wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 - zulässige Belastungen des Baugrundes - sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Kerpen, im November 1993



