



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) Zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.6.2005 (BGBl. I S. 1818) m.W.v. 1.7.2005

Weitere Grundlagen der Planzeichnung und der Festsetzungen:

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV '90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 926) in der zurzeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete
Gemäß § 1 (9) BauNVO werden folgende allgemein bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen:

1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank – und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

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

2.1 Festsetzungen zum Maß der Baulichen Nutzung entsprechend § 17 BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen.

2.2 Festsetzung der Geländeoberfläche gem. § 9 (3) BauGB i. V. m. § 2 (4) LBauONW:
Als festgelegte Geländeoberfläche nach § 2 (4) LBauONW gilt die Höhe der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche, von der aus die Haupterschließung des Baugrundstückes erfolgt. Bezugspunkt (BZP) ist die mittlere Höhenlage der Endausbauhöhe Straße (Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und jeweiligem Baugrundstück).



- 2.3 Höhenfestsetzung nicht überbaubarer Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10/22 i.V.m. § 9 (3) BauGB)

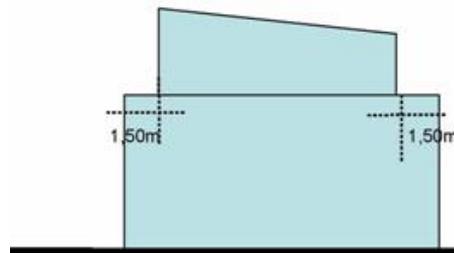
Die Vorgärten, Stellplätze und Hauszugänge sind auf Bezugspunkt Endausbauhöhe Straße anzuheben.

- 2.4 Bezugspunkte Höhe der baulichen Anlagen

Bezugspunkt (BZP) für die Bemessung der Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhenlage der Endausbauhöhe Straße (Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und jeweiligem Baugrundstück).

Bei Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gilt bei geneigten Dächern als Traufhöhe der Schnittpunkt von Außenwandoberfläche und Dachoberfläche. Bei der Errichtung von zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen mit z.B. Pultdächern gilt als Traufhöhe die Oberkante des Fußbodens unterhalb des Staffelgeschosses. Aufgesetzte Geländer oder Brüstungen werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt.

Bei zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen ist das Dach bzw. das Staffelgeschoss mindestens um 1,50 m von der Gebäudeaußenkante des Hauptbaukörpers zurück zu versetzen (siehe Skizze).



- 2.5 Überschreitung von Höhenfestsetzungen und Grundflächenzahl

Die festgesetzte Firsthöhe bzw. Oberkante Gebäude baulicher Anlagen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise durch notwendige technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen überschritten werden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(gem. § 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Nebenanlagen und Stellplätze
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie in den für diesen Nutzungszweck festgesetzten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind in den für diesen Nutzungszweck festgesetzten Flächen zulässig.

- 4.2. Garagen sind im gesamten Geltungsbereich mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur vorderen Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

5. Fläche für den Gemeinbedarf
(gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Kindertagesstätte

Die Kindertagesstätte an der Goethestraße/Ecke Brechtstraße wird entsprechend ihres Nutzungszweckes als "Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Kindertagesstätte", festgesetzt.



6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB)

6.1 Erhaltung von Bäumen

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Einzelstandorte auf privaten Grundstücken sind erhaltenswerte Bäume aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen auf Dauer zu erhalten, zu pflegen bzw. bei Abgang in entsprechender Weise nachzupflanzen. Während der Bauzeit ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ und die RAS-LG 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ zu beachten. Hierbei sind bei den im landschaftspflegerischen Begleitplan gekennzeichneten erhaltenswerten Bäumen ein Wurzelschutz mit evtl. Kronenrückschnitt vorzunehmen.

C Bauordnungsrechtliche Vorschriften

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

1. Allgemeine Anforderungen

Neubauten und alle baulichen Veränderungen bestehender baulicher Anlagen sind in Baumasste, Proportion, Höhe, Material, Form- und Farbgebung so zu gestalten, dass sie sich in Charakter und Maßstab in das Orts- und Straßenbild einfügen.

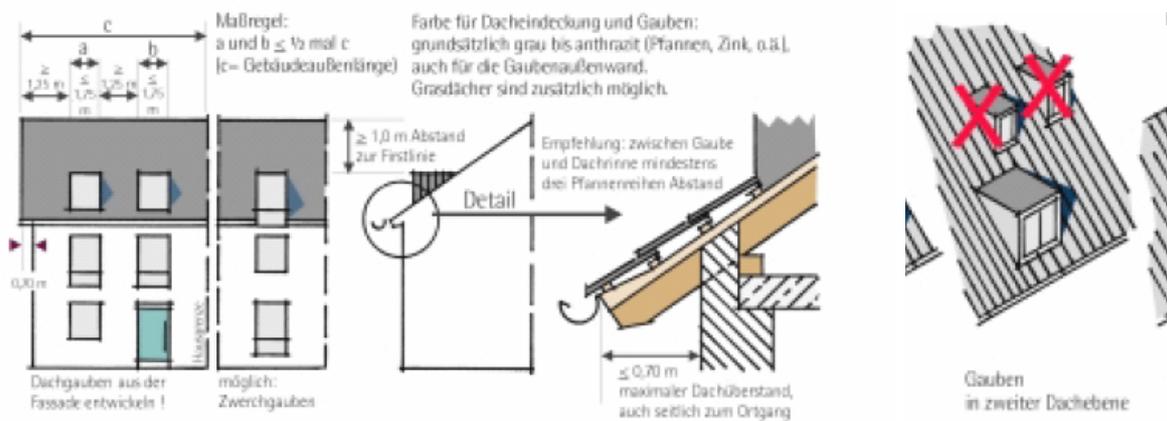
2. Anforderungen an die äußere Gestalt

2.1 Farbgebung der Dächer

Farbige Dacheindeckungen sind nur als Erdtöne wie Grau, Schwarz, Anthrazit, Braun oder Rot zulässig. Dacheindeckungen sind nur in nicht Licht reflektierenden Materialien zulässig.

2.2 Dachaufbauten – einschnitte, Dachüberstand (siehe Skizze)

Dachaufbauten als Einzelgauben und Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster der Satteldächer dürfen in der Summe der Einzelbreiten nicht mehr als 50 % der Hausbreite einnehmen, wobei vom Ortgang und First (in der senkrechten Projektion gemessen) ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten ist. Übereinander gestaffelte Dachgauben sowie Dacheinschnitte sind unzulässig. Der Dachüberstand darf maximal 0,70 m betragen.





3. Gestaltung von Nebenanlagen und Freiflächen

3.1 Freiflächen

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

3.2 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.

D KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

(gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB)

1. Bodenfunde

Es wird auf die Bedingungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW verwiesen. Beim Auffinden archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rhein. Amt f. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

2. Vorhandene Leitungen

Es wird auf im Plangebiet bestehende Telekommunikationseinrichtungen hingewiesen. Die Bauausführenden müssen sich über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG beim Bezirksbüro Netze Düren, Walzmühle 3, 52349 Düren über die genaue Lage dieser Anlagen informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

3. Kampfmittelbeseitigung

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

Kerpen , Oktober 2006