

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

1.1 WA – Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 4 BauNVO mit § 1 (6) BauNVO ist für den Bereich des Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 19 (1) BauNVO i. V. mit §§ 16-21 BauNVO ist die Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 i. V. mit (2) BauGB und § 16 (2/3) BauNVO sind für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 die Sockelhöhen als Oberkante Fußboden Rohdecke (OKF EG ROH), die Traufhöhen als Oberkante Wand und die Firsthöhen als Oberkante First jeweils als Höchstmaß in Meter festgesetzt.

Die Sockelhöhe wird mit maximal 50 cm über Bezugspunkt (BZP) Endausbauhöhe Straße festgesetzt.

Die Höchstwerte der Trauf- und Firsthöhen werden bezogen auf die Höhe des OKF EG ROH festgesetzt.

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

Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen dem Baugrundstück und der angrenzenden maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4. Stellplätze und Garagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 (1) BauNVO sind Stellplätze im Baugebiet als Carports oder Garagen nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5. Nebenanlagen

5.1 Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, hier jedoch nur bis zu 30 cbm umbauter Raum, zulässig.

5.2 Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 (2) BauNVO im Baugebiet zulässig auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

5.3 Aufschüttungen, Abgrabungen bzw. deren Böschungen oder Stützmauern sind nur bis maximal 1,0 m Höhe zulässig, diese dienen der Herstellung des Straßenkörpers und sind auf den anschließenden Bauflächen zulässig. Sie müssen von den Anliegern übernommen werden.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Begrünung des Spielplatzes

Entlang der Grenzen der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ist eine ein- bis zweireihige Strauchpflanzung der Artenliste 1 anzulegen. Zusätzlich ist je angefangene 100 qm Grünfläche mindestens ein Laubbaum der Artenliste 1 zu pflanzen.

Artenliste:**Auswahl einheimischer, standortgerechter Baum- und Straucharten**

Artenliste 1 – Laubbäume und Sträucher zur "Begrünung" des Spielplatzes:

Standortgerecht heimische Laubgehölze	
Laubbäume Hochstämme, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 20 cm	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Quercus robur	Stieleiche
Tilla cordata	Winterlinde
Sträucher zweimal verpflanzt	
Corylus avellana	Hasel
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Salweide

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(gemäß § 9 (i) Nr. 24 BauGB)

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Bereich der Lärmschutzzone C nach § 16 Fluglärmgesetz (entsprechend Außen-Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 (Tab. 8)). Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen müssen ein erforderliches resultierendes bewertetes Mindestbauschalldämmmaß von erf. $R_{w, res} \geq 40$ dB aufweisen.

Die Fenster von Aufenthaltsräumen (Wohn- und Schlafräume) sind mit Schalldämmlüftern auszurüsten, die den Anforderungen der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719 Tab. 4 entsprechen.

8. Mit Gehrechten zu belastenden Flächen

- 8.1 Auf den mit Gehrechten (G) zu belastenden Flächen wird das Gehrecht zu Gunsten des angrenzenden Flurstücks 328 als Fluchtweg festgesetzt.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (gemäß § 9 /4) BauGB i. V. mit § 12 und § 86 BauO NRW)

1. Einfriedigungen

- 1.1 Einfriedigungen zur Eingrenzung der Terrassen untereinander sind nur innerhalb der Baugrenzen und maximal 3,0 m darüber hinaus bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
- 1.2 In den Vorgartenbereichen, hier von der Straßenbegrenzungslinie bis zur Vorderkante der Baukörper, sind Einfriedigungen nur in Form von lebenden Hecken bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.
- 1.3 Die Einfriedigungen der Grundstücke sind in Form von Hecken auch in Verbindung mit Metallgitterzäunen herzustellen. Eine Höhe von max. 1,8 m darf nicht überschritten werden.

2. Freiflächen

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

3. Firstrichtungen

Die im Plan festgesetzten Firstrichtungen beziehen sich auf die Firstrichtungen des Hauptdaches.

4. Dach

Dachgauben sind nur bis zu zwei Drittel der Trauflänge des jeweiligen Gebäudes zulässig.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Werbeanlagen an den Gebäuden mit Hausfront zur Berrenrather Straße zulässig, aber nur oberhalb der Decke des Erdgeschosses bis zur Oberkante der Brüstung des 1. Obergeschosses und nur bis zu einer Gesamtgröße von 1,0 qm und nur an der Stätte der Leistung.

C. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE SOWIE SONSTIGE ZU BEACHTENDE HINWEISE (gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB)

1. Bodenbeschaffenheit

Für den Bereich des Plangebietes wurde ein Bodengutachten vom Büro Dr. Tilmanns & Partner GmbH / Bergheim erstellt. Wie die Bodenuntersuchungen ergeben haben, besteht der Untergrund des überplanten Bereichs aus sandig-kiesigen Hauptterrassenablagerungen des Rheins, die örtlich von bis zu 1,6 m mächtigen, lehmigen Deckschichten überlagert werden. Punktuell wurden - vermutlich im Bereich eines ehemaligen Brunnens – bis zu 7,0 m Tiefe Auffüllungen erbohrt. Durch die heterogene Bodenbeschaffenheit ist die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich.

2. Baugrundbeschaffenheit

Nach Feststellung des Bodengutachtens sind besondere Maßnahmen gegen Grundwasser für Bauvorhaben im Plangebiet nicht erforderlich; aufgrund bindiger Bodenschichten und der eingeschränkten Wasserdurchlässigkeit der Böden, kann es jedoch zum Aufstau von Oberflächen- und Schichtwasser kommen, die Abdichtungsmaßnahmen und Dränung gemäß DIN 4095 erforderlich machen.

Die Sande und Kiese der Hauptterrasse stellen generell einen sehr gut tragfähigen Baugrund dar, die Lößlehme und die örtlich in der Terrasse eingelagerten Schluffe sind hingegen nur mäßig tragfähig. Für die Abtragung der Bauwerkslasten sind die Auffüllungen ungeeignet.

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen weist ebenfalls für Teilbereiche des Plangebietes (Bereich der Bauflächen WA 2) humose Böden aus, die kaum tragfähig und als Untergrund für Bebauung ungeeignet sind.

Bei der Gründung ist deshalb auf tragfähigen Untergrund zu achten und ggf. entsprechende Maßnahmen zu treffen. Im Bereich der Lößlehme und Schluffe sind die notwendigen Bauwerksfundamente über Magerbetonsockel bis auf die Sande und Kiese zu führen. Bauvorschriften der DIN 1054 "zulässige Belastung des Baugrundes" und der DIN 18196 "Erd- und Grundbau: Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sind zu beachten.

3. Altlasten

Altlasten sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht bekannt. Aus Brandschauakten des Jahres 1995 geht hervor, dass sich auf dem Grundstück des ehem. landwirtschaftlichen Anwesens an der Berrenrather Straße zum damaligen Zeitpunkt ein Erdtank für Dieselkraftstoffe befand. Da derzeit nicht bekannt ist, ob die Tankanlage noch vorhanden ist oder zwischenzeitlich entleert und abgebaut wurde, ist vor Abriss- und Ausschachtungsarbeiten der entsprechende Bereich gründlich abzusuchen, um eine ordnungsgemäße Entsorgung und eine mögliche Restentleerung der ggf. noch vorhandenen Anlage zu gewährleisten.

4. Kampfmittelbeseitigung

Teilbereiche der in Rede stehenden Maßnahme liegen in einem ehemaligen bombenabwurf-/ Kampfgebiet. Da nach der o. a. Gefährdungsabschätzung das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden kann, wird eine vorsichtige Ausführung der Erdarbeiten empfohlen. Dies beinhaltet, dass insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreiches in Bezug auf Änderungen (Verfärbungen, Homogenität) erfolgen sollte. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

5. Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.

6. Bepflanzungen

Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen" und die RAS LG 4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" sind zu beachten.

Geplante Baumstandorte sind von Versorgungsleitungen freizuhalten. Für die Größe der Baumscheiben ist die DIN 18920, bezogen auf den jeweils voll entwickelten Baum, maßgeblich. Grundsätzlich sind bei Neuanpflanzungen die geltenden Normen und Richtlinien sowie die in Kerpen üblichen Pflanzenstandards zu beachten. Ausführungs- und Detailplanungen sind mit Amt 32 abzustimmen.

Bei Näherungen von Bepflanzungen an Versorgungsleitungen sind die DVGW Richtlinie GE 125 "Bepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" zu berücksichtigen.

7. Kinderspielplätze

Bei der Anlage von Kinderspielplätzen ist folgendes zu beachten:

- Die vom Bundesverband der Unfallversicherungsträger der öffentlichen Hand – BAGUV aufgeführten Giftpflanzen dürfen nicht verwendet werden.
- Die Satzung der Stadt Kerpen für die Beschaffenheit und Größe von Kinderspielplätzen ist einzuhalten.
- Spielgeräte müssen der Richtlinie 28.14 des GUV und der DIN 7926 entsprechen.
- Für Metalle im Spiel- und Fallschutzsand gelten die Standardwerte gem. des Runderlasses des Ministeriums für Frauen, Jugend, Familie und Gesundheit vom 16.03.2000 – II B 4-0292.531 -.
- Böden und Baustoffe auf dem Kinderspielplatz haben den Vorsorgewerten gem. Nr. 4 – Sonstige Gehalte -, den Prüfwerten "Kinderspielflächen", Tab. 1.4 des Anhangs 2 der BBodSchV zu entsprechen; ggf. erforderliche Analysen haben nach Anhang 1 der BBodSchV zu erfolgen.

8. Baulast

Im Bereich des angrenzenden Flurstücks 328 besteht eine Baulast.

Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Halle besitzt zwei Notausgänge, deren Austritt unmittelbar in die Flurstücke 326 und 327 bzw. 328 führen. Die Fluchtwege sind in jedem Fall von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten, so dass deren Benutzung jederzeit ungehindert möglich ist.

9. Immissionen und Fluglärm

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Bereich der Lärmschutzzone C nach § 16 Fluglärmschutzgesetz (entsprechend Außen- Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 (Tab. 8)). Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen müssen ein erforderliches resultierendes bewertetes Mindestbauschalldämmmaß von erf. $R_{w, res} \geq 40$ dB aufweisen.

Die Fenster von Aufenthaltsräumen (Wohn- und Schlafräume) sind mit Schalldämmlüftern auszurüsten, die den Anforderungen der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719 Tab. 4 entsprechen.