

Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1), (1a), (2) und (3) BauGB****1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO und § 4 BauNVO)****1.1 Allgemeine Wohngebiete**

Im Bebauungsplan werden die allgemeinen Wohngebiete gegliedert und als Baugebiete WA1 bis WA6 festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA6 sind die gemäß § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO unzulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) und (6) BauNVO, §§ 17 – 20 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ) und über die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl und zulässige Grundfläche

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA6 darf die festgesetzte Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen um bis zu 50% überschritten werden.

Im allgemeinen Wohngebiet WA5 darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Tiefgaragen und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, sofern die Tiefgarage mit einer mindestens 80 cm mächtigen Bodensubstratschicht (zzgl. Drainschicht) überdeckt wird. Davon ausgenommen sind Flächen von oberirdischen baulichen Anlagen, Wege- und Platzstrukturen sowie technischen Aufbauten (wie z.B. Ver- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie).

Der Grundstücksfläche dürfen Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (wie z.B. Gemeinschaftsgaragen) hinzugerechnet werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2 und 3) BauNVO sind die Traufhöhen als Mindesthöhe und Maximalhöhe und die Firsthöhen als Oberkante First bzw. Gebäude als Höchstmaß in Meter über den unter Ziffer 2.3 definierten unteren Bezugspunkt festgesetzt.

Die Trauf- und Firsthöhen sind gemäß den Abbildungen 1 und 2 definiert. Dabei gilt die Abbildung 1 für bauliche Anlagen mit einer optischen Eingeschossigkeit sowie Abbildung 2 für bauliche Anlagen mit einer optischen Zweigeschossigkeit. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 5 und WA6 sind die Festsetzungen (Traufhöhen) analog anzuwenden.

Bei Flachdächern mit bis zu 10° Dachneigung gilt als Firsthöhe der oberste Abschluss der Attika. Bei zurückversetzten Geschossen (Staffelgeschosse / gestaffelte Geschosse) mit Flachdächern gelten die Festsetzungen zum „Pulldach-Haus“ (siehe Abbildung 1 und 2).

Die festgesetzte maximale Firsthöhe ist bei Gebäuden mit zurückversetzten Geschossen um mindestens 1,0 m zu reduzieren (siehe Abbildung 1 und 2).

Bei aus der Fassade entwickelten Zwerchhäusern und ähnlichen Gebäudeteilen muss der obere Abschluss mindestens 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Die festgesetzte maximale Traufhöhe darf durch die Traufhöhe von aus der Fassade entwickelten Zwerchhäusern und ähnliche Gebäudeteilen um bis zu 1,0 m überschritten werden, sofern der Zwerchgiebel nicht breiter als 1/3 der Fassadenbreite des Hauptbaukörpers ist (siehe Abbildung 3).

Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA4 und WA6 dürfen die maximal zulässigen Firsthöhen durch die dem Dach untergeordneten technischen Anlagen (wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Satellitenschüsseln, Antennen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie oder Aufzugsüberfahrten) um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Im allgemeinen Wohngebiet WA5 dürfen die maximal zulässigen Firsthöhen durch die dem Dach untergeordneten technischen Anlagen um bis zu 2,0 m überschritten werden.

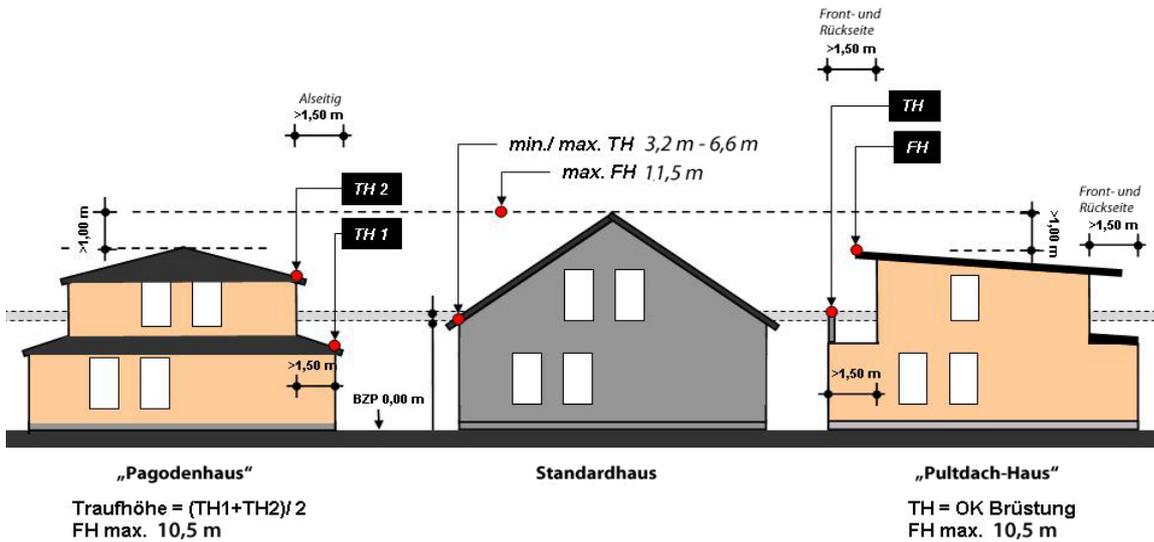


Abbildung 1

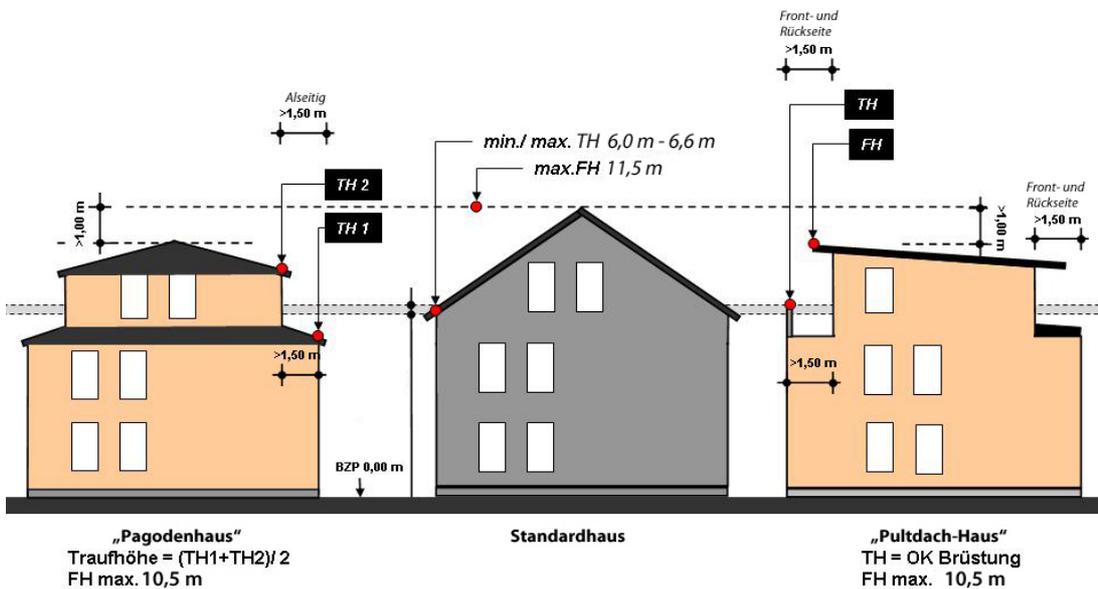


Abbildung 2

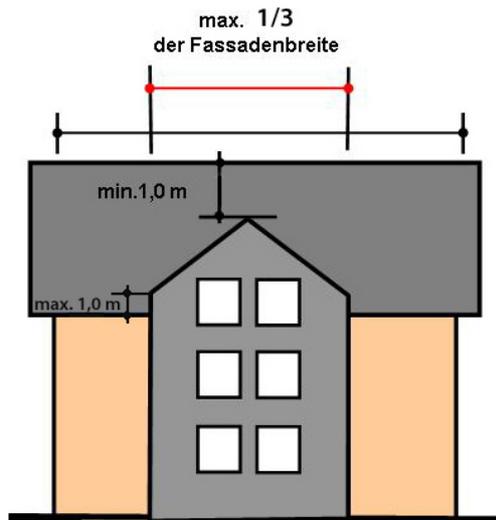
Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt

Abbildung 3

2.3 Bezugspunkte Höhe der baulichen Anlage

Als unterer Bezugspunkt (Bezugshöhe) für die Bemessung der Höhe der baulichen Anlagen gilt gemäß Abbildung 4 die mittlere Höhe der erschließenden Straße (Schnittpunkt Straßenbegrenzungslinie mit dem Baugrundstück) am oberen Punkt des Randsteins, die sich aus der Straßenplanung ergibt. Maßgeblich ist die genehmigte Straßenplanung bzw. der tatsächliche Straßenausbau. Die genehmigte Straßenplanung kann bei der Abteilung Stadtplanung, Jahnplatz 1, 50171 Kerpen eingesehen werden. Bei der Bestimmung der Bezugshöhe ist der unter Ziffer D.1. definierte Höhenbezugspunkt zu berücksichtigen.

Bei aneinandergrenzenden Doppelhäusern und Hausgruppen ist für die jeweiligen Hauseinheiten ein gemeinsamer Bezugspunkt zu wählen.

Hinweis: Der Bebauungsplan stellt hinweisend die Höhe der Straßenbegrenzungslinie aus der Straßenentwurfsplanung dar. Die Oberkante des Randsteins liegt in der Regel 3 cm über der dargestellten Straßenhöhe. Ansonsten ist von der im Bebauungsplan dargestellten Achshöhe der erschließenden Straße die Höhe der Straßenbegrenzungslinie zu ermitteln. Der Tiefpunkt der Planstraßen liegt in der jeweils dargestellten Straßenachse mit einem Regel-Quergefälle von 3 % (zzgl. 3 cm Randstein). Die jeweiligen Bezugshöhen für die einzelnen Baugrundstücke sind durch lineare Interpolation zwischen den dargestellten Höhenpunkten zu ermitteln.

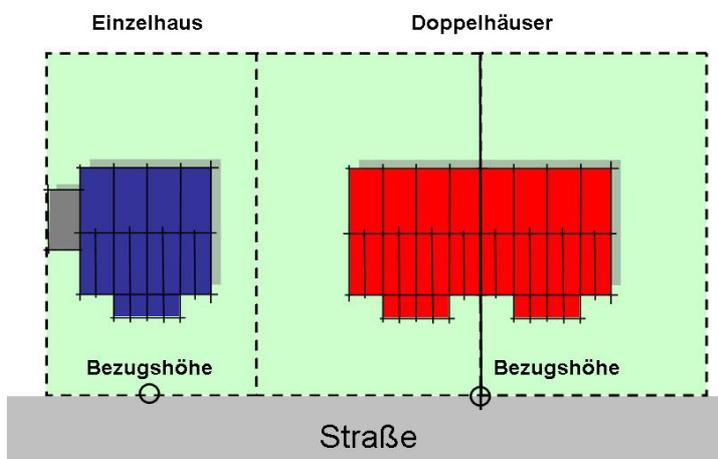


Abbildung 4

Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt**2.4 Festsetzung der Geländeoberfläche (§ 9 (3) BauGB i. V. m. § 2 (4) BauO NRW)**

Die Geländeoberfläche nach § 2 (4) BauO NRW **sowie die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) werden** wie folgt festgesetzt:

Die Geländeoberfläche ist an die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Schnittpunkt Straßenbegrenzungslinie mit dem Baugrundstück) am oberen Punkt des Randsteins anzugleichen.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) kann von den festgesetzten Straßenhöhen um bis zu 20 cm abweichen.

Maßgeblich ist die genehmigte Straßenplanung bzw. der tatsächliche Straßenausbau.

Gegenüber bebauten Nachbargrundstücken und öffentlichen Grünflächen ist die Geländeoberfläche in einer Tiefe von min. 2,0 m an die Geländeoberfläche des jeweiligen Nachbargrundstückes anzugleichen. Davon ausgenommen sind private Grundstücksflächen im Bereich des gemäß Ziffer B.7. herzustellenden Sichtschutzwalls. Stützmauern zur Geländeabfangung sind unzulässig. Die Geländeoberfläche von Grundstücken, die mit Doppelhäusern oder Hausgruppen bebaut werden, sind aneinander anzugleichen.

Hinweis: Die im Bebauungsplan festgesetzte Geländeoberfläche im Sinne des § 2 (4) BauO NRW ist maßgeblich für die Abstandflächenberechnung gemäß § 6 BauO NRW.

Der Bebauungsplan stellt hinweisend die Höhe der Straßenbegrenzungslinie aus der Straßentwurfplanung dar. Die Oberkante des Randsteins liegt in der Regel 3 cm über der dargestellten Straßenhöhe. Ansonsten ist von der im Bebauungsplan dargestellten Achshöhe der erschließenden Straße die Höhe der Straßenbegrenzungslinie zu ermitteln. Der Tiefpunkt der Planstraßen liegt in der jeweils dargestellten Straßennachse mit einem Regel-Quergefälle von 3 % (zzgl. 3 cm Randstein). Die jeweiligen Bezugshöhen für die einzelnen Baugrundstücke sind durch lineare Interpolation zwischen den dargestellten Höhenpunkten zu ermitteln. Die genehmigte Straßenplanung kann bei der Abteilung Stadtplanung, Jahnplatz 1, 50171 Kerpen eingesehen werden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**3.1 Bauweise**

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 ist die abweichende Bauweise „a1“ festgesetzt. Zulässig sind Doppelhäuser in offener Bauweise, und Hausgruppen (Reihenhäuser, Kettenhäuser oder Gartenhofhäuser). Es ist je Hausgruppe nur eine Hausform zulässig. Reihenhäuser sind in offener Bauweise zu errichten. Die Hauseinheiten von Kettenhäusern sind mit Abstand zu einer seitlichen Grundstücksgrenze sowie grenzständig zu der anderen seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

Die Hauseinheiten von Gartenhofhäusern sind ohne seitlichen Abstand zu errichten. Ein untergeordneter Gebäudeteil der Hauseinheit ist mit Abstand zu einer seitlichen Grundstücksgrenze sowie grenzständig zu der anderen seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Dabei darf auch dann grenzständig gebaut werden, wenn die Nachbarbebauung in dem Bereich nicht grenzständig errichtet ist. Der untergeordnete Gebäudeteil darf 1/2 der gesamten Gebäudebreite der Hauseinheit sowie 1/2 der gesamten Gebäudetiefe der Hauseinheit nicht überschreiten.

Im allgemeinen Wohngebiet WA6 ist die abweichende Bauweise „a2“ festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass zur nördlichen Grundstücksgrenze (Flurstück Nr. 118 in Flur 27, Gemarkung Kerpen) ohne Grenzabstand gebaut werden darf.

Im allgemeinen Wohngebiet WA5 ist die abweichende Bauweise „a3“ festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass ausschließlich Gebäude mit einer Länge von bis zu 40 m zulässig sind.

Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt**3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA6 ist die Überschreitung der Baugrenzen, die nicht an die Vorgartenbereiche angrenzen, durch Wintergärten, Sichtschutzwände, Terrassen sowie Terrassenüberdachungen um bis zu maximal 2,0 m zulässig, sofern ein Abstand von min. 3,0 m zu den rückwärtigen Nachbargrenzen eingehalten wird. Die Vorgartenbereiche sind gemäß Eintrag im Plan sowie gemäß Ziffer B.8 festgesetzt.

Bei aneinandergrenzenden Hauseinheiten (wie z.B. Doppelhäuser, Reihenhäuser, Kettenhäuser oder Gartenhofhäuser) ist an der angebauten Nachbargrenze eine bis zu 2,0 m hohe Trennwand zulässig, deren Länge die rückwärtige Gebäudeflucht um nicht mehr als 3,0 m überschreiten darf. Bei unterschiedlicher Tiefe der aneinandergebauten Gebäude ist von der größeren Bebauungstiefe auszugehen.

In den allgemeinen Wohngebieten **WA1 bis WA4** ist die Überschreitung der Baugrenzen durch Vorbauten (wie z.B. Balkone, Erker, Hauseingänge, Vordächer, Nottreppenhäuser) um bis zu maximal 1,5 m **auf insgesamt maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge** zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 (1) und (2) BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA6 sind Stellplätze allgemein zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3 und WA4 sind Garagen und Carports ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit „Ga“ und „Cp“ gekennzeichneten Bereichen zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA5 und WA6 sind Garagen und Carports allgemein zulässig.

Vor an Wohngebäude angebaute Garagen ist ein Stellraum von min. 6,0 m bis zur erschließenden Straße (zweiter Stellplatz) zu schaffen; dies gilt nicht für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschafts-Carports.

Garagen, die seitlich an öffentliche Straßenverkehrsflächen oder an öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ angrenzen, sind mit mindestens 0,5 m Abstand zur Verkehrsfläche zu errichten; die seitlichen Außenwände sind gemäß Ziffer 12.11 zu begrünen.

Gemeinschaftsgaragen (GGa) und Gemeinschaftscarports (GCp) sind ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit „GGa“ bzw. „GCp“ gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA5 sind Tiefgaragen und deren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO in den Vorgartenbereichen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einhausungen für Müllbehälter und offene Fahrradabstellplätze. Die Vorgartenbereiche sind gemäß Eintrag im Plan sowie gemäß Ziffer B.8 festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA6 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der Vorgartenbereiche insgesamt bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA6 sowie innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ und „verkehrsberuhigter Bereich“ sowie innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ und „Wall“ sind Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO allgemein zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA6 ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO innerhalb der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung oder zum Erhalt von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Ziffer 12.1 bis Ziffer 12.4 sowie Ziffer 12.9 unzulässig.

Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA6 sind oberirdische bzw. freistehende Nebenanlagen zur Lagerung von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen (z.B. Öl- oder Gastanks) unzulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 (1) Nr. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3 und WA4 sind ausschließlich Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten je Hauseinheit zulässig.

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Straßenverkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen „Öffentliche Parkfläche“, „Verkehrsberuhigter Bereich“ und „Fuß- und Radweg“ werden gemäß Eintrag im Plan festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA5 sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten gemäß Eintrag im Plan festgesetzt.

7. Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der mit „BHKW“ gekennzeichneten Versorgungsfläche sind zur zentralen Nahwärmeversorgung ein Blockheizkraftwerk sowie sonstige Anlagen und Einrichtungen zur zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien, sonstigen Energieträgern oder Kraft-Wärme-Kopplung zulässig.

Innerhalb der mit „Energiezentrale“ gekennzeichneten Versorgungsfläche sind eine Energiezentrale, eine Ortsnetzstation (Trafo-Station) sowie sonstige Anlagen und Einrichtungen zur zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom zulässig.

Die zuvor genannten Versorgungsanlagen dürfen innerhalb der jeweils gekennzeichneten Flächen grenzständig errichtet werden.

8. Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA6 sind die anfallenden, unbelasteten Niederschläge nach Maßgabe des § 55 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) zu beseitigen. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen.

Dächer mit Metalleindeckungen sind unzulässig. Hiervon unberührt sind notwendige technische Dachaufbauten (wie z.B. Solaranlagen, Be- und Entlüftungsanlagen, Schornsteine).

Potenziell belastete Niederschläge (von z.B. Verkehrsflächen, Park- und Stellplatzflächen, Grundstückszufahrten oder Privatstraßen) sind zur zentralen Klärung der Kanalisation zuzuführen.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die mit „GL“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Leitungsträger zu belasten.

Die mit „GFL“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Leitungsträger zu belasten.

Die mit „GLÜ“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Leitungs- und Überflutungsrecht zugunsten der Anlieger und Leitungsträger zu belasten. Innerhalb dieser Flächen sind sämtliche bauliche Anlagen sowie genehmigungsfreie Vorhaben nach Landesrecht, die nicht der Abwasserbeseitigung dienen, unzulässig (Überbauverbot).

Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt**10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)****10.1 Passiver Schallschutz**

Gemäß Eintrag im Plan werden Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109:1989 festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes ergeben sich Anforderungen bis Lärmpegelbereich V gemäß DIN 4109. Im Lärmpegelbereich II bis V sind bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zu treffen. Für Schlafräume und andere schutzbedürftige Nutzungen sind schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen gemäß VDI 2719 vorzusehen.

Es können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109, Abschnitt 5, Tabelle 8, Spalte 5 - November 1989

	Resultierendes Schalldämmmaß erf. R' _w , res. in dB	
Lärmpegelbereich	Wohngebäude	Bürogebäude
II	30	30
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Vogelschutzhecke“ werden folgende Schutzmaßnahmen festgesetzt:

Es ist ein Wildschutzzaun (Knotengeflecht, Höhe = 160 cm) gegen Verbiss für den Anwuchszeitraum von 5 Jahren zu errichten und dieser nach erfolgter Anwuchszeit wieder fachgerecht abzubauen.

Die Saumstreifen sind zweimal jährlich mit einer Mahd (Mitte Juli und Anfang Oktober eines jeden Jahres) fachgerecht zu pflegen. Die Gehölzpflanzungen sind in den ersten beiden Vegetationsperioden fachgerecht (z.B. durch Ausmahd oder Flächenmulchung) zu pflegen. Anfallendes Mahdgut ist abzutransportieren und ggf. fachgerecht zu entsorgen.

*** In angrenzenden Einfriedungen oder Zaunanlagen von privaten Wohngärten (WA2) sind Tore, Durchgänge o.ä. unzulässig.**

Für die mit der Ordnungszahl 8.5 gekennzeichnete Fläche werden folgende Schutzmaßnahmen festgesetzt:

Pflegeschnitte sind bis zu zweimal jährlich zulässig und sind fachgerecht durchzuführen. Abgehende Pflanzen sind in der nachfolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen. Für die Rodung der Gehölze ist vorab die Genehmigung der Kolpingstadt Kerpen einzuholen. Es sind die Bestimmungen gemäß § 923 BGB zu berücksichtigen; Grundstückseigentümerin des benachbarten Flurstücks „Im Fußtal“ Nr. 533, Flur 16, Gemarkung Kerpen, ist die Kolpingstadt Kerpen.

12. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die nachfolgend beschriebenen Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind gleichwertig in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Regelwerke gemäß Ziffer D.15 sind zu berücksichtigen.

Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt**12.1 Pflanzgebot – „Wall“**

Innerhalb der mit der Ordnungszahl 8.1 gekennzeichneten Flächen sind Sträucher als einreihige, freiwachsende Hecke mit Pflanzabständen von 1,50 m.

Mindest-Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 4-6 Triebe, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm

Es sind standortgerechte, heimische Arten gemäß Pflanzvorschlagsliste 1 zu verwenden.

12.2 Pflanzgebot – „Verkehrsgrün“

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ (Ordnungszahl 8.2) ist flächig mit einer standortgerechten Regelsaatgutmischung für Landschaftsrasen zu begrünen. Davon ausgenommen sind öffentliche Parkflächen, Platz- und Wegestrukturen innerhalb der Grünfläche.

12.3 Pflanzgebot – „Vogelschutzhecke“

Die mit der Ordnungszahl 8.3 gekennzeichnete Fläche ist mit einer 4-reihigen freiwachsenden Hecke (Strauchhecke) mit Säumen von je 0,75 m fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Randbereiche sind mit dornenbewerten Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanz- und Reihenabstände betragen 1,5 m, wobei die Reihen versetzt anzupflanzen sind.

Mindest-Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 4-6 Triebe, ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm

Etwa alle 6 Meter sind in den inneren Reihen Bäume der 3. Ordnung zu verwenden.

Mindest-Pflanzqualität: Heister, Höhe 180-220 cm

Es sind standortgerechte, heimische Arten gemäß Pflanzvorschlagsliste 2 zu verwenden.

12.4 Pflanzgebot – „Eingrünung Gemeinschaftsgaragen“

In der mit der Ordnungszahl 8.4 gekennzeichneten Fläche sind Sträucher als einreihige, freiwachsende Hecke mit Pflanzabständen von 1,50 m anzupflanzen.

Mindest-Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 4-6 Triebe, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm

Es sind standortgerechte, heimische Arten gemäß Pflanzvorschlagsliste 1 zu verwenden.

12.5 Pflanzgebot – „Straßenbäume“

An den gemäß Eintrag im Plan festgesetzten Standorten sind in den Bereichen der festgesetzten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkplatzfläche“ und „Verkehrsberuhigter Bereich“ hochstämmige Bäume zu pflanzen. Es sind min. drei Arten zu verwenden. Von den einzelnen Baumstandorten darf in der Längsachse der angrenzenden Straße um bis zu 5,0 m abgewichen werden.

Mindest-Pflanzqualität: 3 mal verpflanzt, Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm, mit Ballen

Es sind standortgerechte Arten gemäß Pflanzvorschlagsliste 3 zu verwenden.

12.6 Pflanzgebot – „Straßenbäume Vinger Weg“

An den gemäß Eintrag im Plan festgesetzten Standorten sind am Vinger Weg im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ (Ordnungszahl 8.2) hochstämmige Bäume zu pflanzen. Es sind für die Baumpflanzungen am Vinger Weg maximal drei Arten der Pflanzvorschlagsliste zu verwenden. Von den einzelnen Baumstandorten der Baumreihen darf in der Längsachse der angrenzenden Straße um bis zu 5,0 m abgewichen werden.

Mindest-Pflanzqualität: 3 mal verpflanzt, Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm, mit Ballen.

Es sind standortgerechte Arten gemäß Pflanzvorschlagsliste 4 zu verwenden.

12.7 Erhalt von Bäumen

Entlang der Straßenverkehrsfläche „Stiftsstraße“ sind die zum Erhalt festgesetzten Bäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgehende Bäume sind in der nachfolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu

Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt

ersetzen. Bei der Ersatzpflanzung von abgehenden Bäumen darf vom festgesetzten Standort um bis zu 5,0 m in der Längsachse der angrenzenden Straße abgewichen werden.

Im allgemeinen Wohngebiet WA6 sind die zum Erhalt festgesetzten Bäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgehende Bäume sind in der nachfolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen. Bei der Ersatzpflanzung von abgehenden Bäumen darf vom festgesetzten Standort um bis zu 5,0 m in der Längsachse der angrenzenden Straße „Vinger Weg“ abgewichen werden.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die an der südöstlichen Plangebietsgrenze festgesetzten grenzständigen bzw. grenznahen Bäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Pflegeschnitte sind fachgerecht durchzuführen. Abgehende Bäume sind in der nachfolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen. Es sind die Hinweise gemäß Ziffer D.17 zu berücksichtigen.

Hinweis: Für die Rodung der Bäume ist vorab die Genehmigung der Kolpingstadt Kerpen einzuholen. Es sind die Bestimmungen gemäß § 923 BGB zu berücksichtigen; Grundstückseigentümerin des benachbarten Flurstücks „Im Fußtal“ Nr. 533, Flur 16, Gemarkung Kerpen, ist die Kolpingstadt Kerpen.

12.8 Erhalt von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In der mit der Ordnungszahl 8.5 gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Gehölzbestände (Strauchhecken und Sträucher) im allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 dauerhaft zu erhalten. Es sind die Hinweise gemäß Ziffer D.17 zu berücksichtigen.

12.9 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 10° Dachneigung sind mit einer standortgerechten Vegetation (Ansaat einer autochthonen und artenreichen Saatgut-Mischung mit Gräsern und Kräutern) mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 8 cm betragen (zzgl. Drainschicht) betragen.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten (wie z.B. Ver- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie), soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

12.10 Tiefgaragenbegrünung

Tiefgaragen sind, ausgenommen der Flächen von baulichen Anlagen, Wegestrukturen, technischen Aufbauten (wie z.B. Ver- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) und Terrassen, mit einer geeigneten Bodensubstratschicht (zzgl. Drainschicht) zu überdecken. Die Tiefgaragendecken sind gärtnerisch zu gestalten und mit einer dauerhaften Mischvegetation aus standortgerechten Sträuchern, Staudenpflanzungen, Bodendeckern und/ oder Rasen zu begrünen.

12.11 Fassadenbegrünung

Bei Garagen, die in einem Abstand von 0,5 m längs zu angrenzenden Straßen (öffentlichen Straßenverkehrsfläche oder öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“) errichtet werden, ist die zu dieser Straße zugewandte Außenwand mit standortgerechten Kletterpflanzen oder witterungsbeständigen, bepflanzten Rankgerüsten mit Pflanzabständen von ca. 1,0 m zu begrünen. Rankhilfen (z.B. in Form von Stabgitterzäunen) sind zulässig.

Mindest-Pflanzqualität: Container, min. 3 Liter (Höhe > 50cm), gestäbt, min. 4 Triebe.

Es sind standortgerechte Arten gemäß Pflanzvorschlagsliste 5 zu verwenden.

Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt**12.12 Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft mit einer Mischvegetation aus standortgerechten Sträuchern, Bodendeckern und/oder Rasen zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind notwendige Platz- und Wegeflächen.

12.13 PflanzvorschlagslistenPflanzvorschlagsliste 1 (zu Ziffer 12.1 „Wall“)

<i>Cornus sanguinea</i>	blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhüttchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Echte Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe/Schwarzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Sambucus nigra</i>	schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Wasserschneeball

Für die Pflanzung sind ausschließlich die Nominatformen der aufgeführten Pflanzenarten zu verwenden.

Pflanzvorschlagsliste 2 (zu Ziffer 12.3 „Vogelschutzhecke“)Bäume 3. Ordnung:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche (Vogelbeere)

Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhüttchen
<i>Prunus padus</i>	Echte Traubenkirsche
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Sambucus nigra</i>	schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Wasserschneeball

Dornenbewerte Sträucher:

<i>Crataegus monogyna</i>	eingriffeliger Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe/Schwarzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose

Pflanzvorschlagsliste 3 (zu Ziffer 12.5 „Straßenbäume“)

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Celtis australis</i>	Zürgelbaum
<i>Cornus mas</i>	Kornellkirsche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Malus hybrid</i> 'Evereste'	Zier-Apfel
<i>Sophora japonica</i>	Schnurrbaum
<i>Ulmus – Hybride</i> 'New Horizon'	Ulme

Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedrucktPflanzvorschlagsliste 4 (zu Ziffer 12.6 „Straßenbäume Vinger Weg“)

<i>Acer rubrum</i>	Rot-Ahorn
<i>Fraxinus ornus</i> 'Rotterdam'	Blumenesche
<i>Liquidamber styraciflua</i> 'Paarl'	Amberbaum
<i>Prunus x schmittii</i>	Spiegelrinden-Kirsche
<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire'	Winter-Linde

Pflanzvorschlagsliste 5 (zu Ziffer 12.11 „Fassadenbegrünung“)

<i>Aristolochia durior</i>	Pfeifenwinde
<i>Clematis</i> ‚Sorten‘	Waldrebe in Sorten
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Lonicera</i> ‚Sorten‘	Geißblatt in Sorten
<i>Parthenocissus tricuspidata</i> ‚Sorten‘	Wilder Wein in Sorten

13. Kompensationsmaßnahmen

Der planbedingte Eingriff wird über das Ökokonto der Kolpingstadt Kerpen ausgeglichen. Die Kompensation erfolgt über die Poolfläche „Marienfeld“ **Fläche 11** (Flurbereinigungsverfahren), sodass der Ausgleich auf einer von der Kolpingstadt Kerpen bereitgestellten Fläche erfolgt und die Maßnahmen bereits planungsrechtlich gesichert sind. Eine räumliche Zuordnung zum Bebauungsplan KE Nr. 362 „Vinger Weg“ erfolgt somit nicht.

14. Bedingte Festsetzung (§ 9 (2) BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet WA3 ist bei einer genehmigungspflichtigen Nutzungsänderung oder einer genehmigungspflichtigen Änderung der bestehenden baulichen Anlagen der gemäß Eintrag im Plan und unter Ziffer B.7. festgesetzte Sichtschutzwall zu errichten. Dabei sind die Festsetzungen gemäß Ziffer 6. und 12.1 zu berücksichtigen. Bis zum Eintritt dieses Umstandes gilt der Bestand. Als Folgenutzung gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zum allgemeinen Wohngebiet WA3.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)**1. Baukörpergestaltung, Geländeoberfläche und Staffelgeschosse**

Aneinandergrenzende Doppelhäuser und Hausgruppen sowie Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschafts-Carports sind in Form, Maß (Gebäudetiefe, Trauf- und Firsthöhe), Farbe und Material (der Fassade und Dacheindeckung) sowie Dachneigung aufeinander abzustimmen. Bei aneinandergrenzenden Doppelhäusern und Hausgruppen sowie Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschafts-Carports ist die Höhe der Geländeoberfläche aneinander anzugleichen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA4 und WA6 muss bei Gebäuden mit zurückversetzten Geschossen (Staffelgeschosse / gestaffelte Geschosse) die Außenwand um mindestens 1,5 m gegenüber der darunter liegenden Außenwand zurückspringen (siehe Abbildung 1 und 2). Im allgemeinen Wohngebiet WA5 muss bei Gebäuden mit zurückversetzten Geschossen die Außenwand um mindestens 1,0 m gegenüber der darunter liegenden Außenwand zurückspringen. Bei zurückversetzten Geschossen mit Flachdächern gelten die Bestimmungen von „Pultdach-Häusern“.

2. Dächer

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA6 ist für die Farbe der Dacheindeckung grundsätzlich Schwarz, Grau oder Anthrazit festgesetzt, ähnlich einem der folgenden RAL-Töne: Schiefergrau (RAL 7015), Anthrazitgrau (RAL 7016), Schwarzgrau (RAL 7021), Graphitgrau (RAL 7024), Granitgrau (RAL 7026), Schwarzbraun (RAL 8022), Signalschwarz (RAL 9004), Tiefschwarz (RAL 9005), Graphitschwarz (RAL 9011), Verkehrsschwarz (RAL 9017), Perlhellgrau (RAL 9022) oder Perldunkelgrau (RAL 9023). Farbsysteme anderer Hersteller sind analog der o.g. RAL-Farben anzuwenden.

Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt

Davon ausgenommen sind notwendige technische Dachaufbauten, wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen oder Anlagen zur Nutzung der Solarenergie.

Die Verwendung von glasierten Dachsteinen und -pfannen bzw. sonstigen glänzenden Dacheindeckungen sowie von Metalleindeckungen (vgl. Festsetzung Ziffer 8) ist unzulässig. Von dieser Festsetzung nicht betroffen sind die o.g. notwendigen technischen Dachaufbauten sowie engobierte (mattglänzende) Dacheindeckungen.

Aneinandergrenzende Doppelhäuser und Hausgruppen sowie Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschafts-Carports sind in Dachneigung sowie in der Farbe und Materialität der Dacheindeckung aufeinander abzustimmen.

Abgeschnittene Dachformen gemäß der Abbildung 5 (Plattformdach, Berliner Dach o.ä.) sind in den allgemeinen Wohngebieten unzulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA3, WA4 und WA5 ist entlang der Stiftsstraße bei der Wahl von geneigten Dächern mit über 10° Dachneigung die gemäß Eintrag im Plan festgesetzte Firstrichtung anzuhalten.

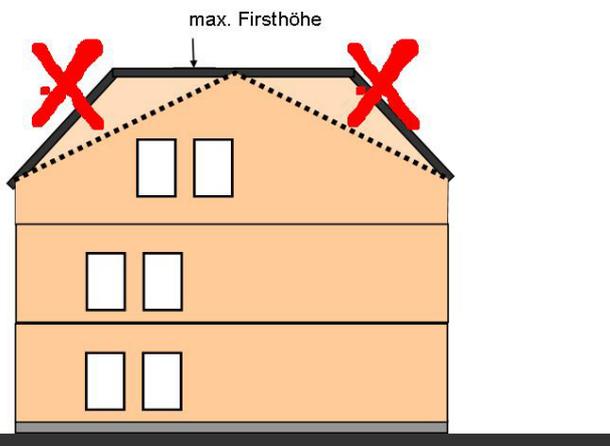


Abbildung 5

3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur in einem Mindestabstand von 1,00 m zum First sowie in einem Abstand von mind. 1,25 m zur Außenkante des Daches zulässig (siehe Abbildung 6). Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf bis zu 50% der Traufwandlänge, je Dachseite, betragen.

Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte in zweiter Ebene sind unzulässig. Aus der Fassade entwickelte Zwerchhäuser und ähnliche Gebäudeteile sind zulässig.

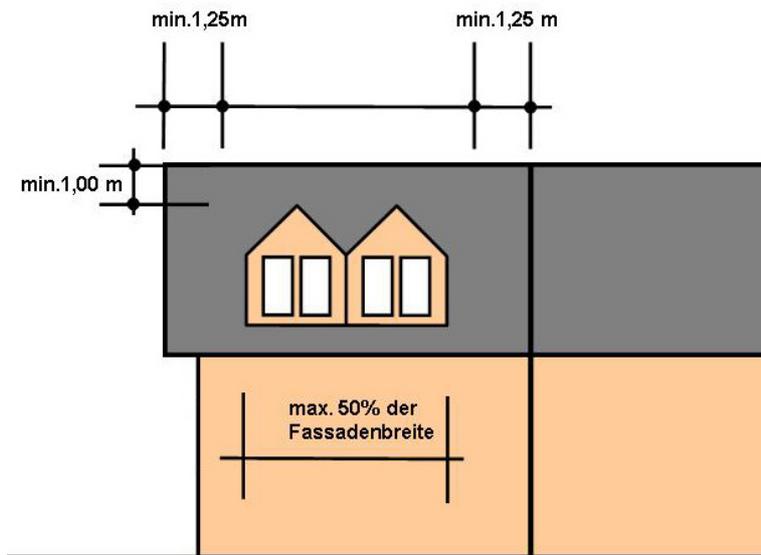
Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt

Abbildung 6

4. Fassaden

Als Hauptfassadenmaterial ist Glas, Mauerwerk oder Putz zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA4* ist als Hauptfassadenmaterial ausschließlich Putz zulässig.

Als Fassadenleitfarben ist bei Mauerwerk weiß, **grau**, braun oder rot zu verwenden. **Bei grauem Mauerwerk sind Farben ähnlich einem der folgenden RAL-Töne zulässig: Grauweiß RAL 9002, Perl-Hellgrau RAL 9022, Perl-Dunkelgrau RAL 9023.**

Bei Putzfassaden sind als Fassadenleitfarbe weiß oder hellgrau ähnlich einem der folgenden RAL-Töne zulässig:

Cremeweiß RAL 9001, Grauweiß RAL 9002, Signalweiß 9003, Reinweiß RAL 9010, Verkehrsweiß RAL 9016, Papyrusweiß RAL 9018, Signalgrau RAL 7004, Lichtgrau 7035, Seidengrau RAL 7044 oder Telegrau 4 RAL 7047. Farbsysteme anderer Hersteller sind analog der o.g. RAL-Farben anzuwenden.

Neben dem gewählten Hauptmaterial bzw. der Leitfarbe der Hauptbaukörper darf der Anteil für ein zweites Material oder einer anderen Farbe maximal 1/3 der jeweiligen Gesamtfassade betragen. Dabei darf von den o.g. Material- und Farbangaben abgewichen werden.

Von den festgesetzten Hauptfassadenmaterialien und -farben ausgenommen sind notwendige technische Einbauten (z.B. Be- und Entlüftungsanlagen oder Rauch- und Wärmeabzugsanlagen).

Aneinandergrenzende Doppelhäuser und Hausgruppen sowie Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschafts-Carports sind in Fassadenmaterial und -farbe aufeinander abzustimmen.

5. Abgrabungen und Gestaltung nicht überbauter Flächen

Abgrabungen zum Zweck der Belichtung von Kellerräumen sind unzulässig. Nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

6. Einfriedungen

Für die Einfriedungen gilt, dass Bepflanzungen dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen sind.

Stabgitterzäune sind in den Farben anthrazit oder dunkelgrün, ähnlich den RAL-Tönen Anthrazitgrau (RAL 7016) oder Moosgrün (RAL 6005) zu verwenden; Farbsysteme anderer Hersteller sind analog der o.g. RAL-Farben anzuwenden.

Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt**Vorgärten**

Die Vorgartenbereiche sind gemäß Eintrag im Plan sowie gemäß Ziffer B.8 festgesetzt.

Die Vorgärten sind offen zu gestalten. Einfriedungen der Vorgärten sind in jeglicher Art unzulässig. Lediglich entlang von seitlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen in Form von Heckenbepflanzungen bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig; **heckenbegleitende sowie auch alleinstehende Stabgitterzäune sind unzulässig.** Einfriedungen von Mülleinhausungen und Müllstandorten sind in einer Höhe von bis zu 1,40 m zulässig.

Wohngärten

In den Wohngärten (Bereich der nicht Vorgarten ist) sind grundsätzlich als Einfriedung ausschließlich Hecken bis zu **1,6 m** Höhe zulässig; heckenbegleitend sind Stabgitterzäune bis zu **1,6 m** Höhe zulässig. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

Bei aneinandergrenzenden Hauseinheiten (wie z.B. Doppelhäuser, Reihenhäuser, Kettenhäuser oder Gartenhofhäuser) ist an der angebauten Nachbargrenze eine bis zu 2,0 m hohe Trennwand (Sichtschutzwand) zulässig, deren Länge die rückwärtige Gebäudeflucht um nicht mehr als 3,0 m überschreiten darf. Bei unterschiedlicher Tiefe der aneinanderggebauten Gebäude ist von der größeren Bebauungstiefe auszugehen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA6 ist entlang der südlichen und südöstlichen Geltungsbereichsgrenzen gegenüber dem bestehenden Wirtschafts- bzw. Naherholungsweg (Rad- und Wanderweg) eine Einfriedung in Form von Heckenbepflanzungen bis zu max. 2,0 m Höhe zulässig; heckenbegleitend sind Stabgitterzäune bis zu 2,0 m Höhe zulässig.

Entlang der unter Ziffer 12.3 festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Vogelschutzhecke“ ist eine Einfriedung in Form von Heckenbepflanzungen bis zu max. 2,0 m Höhe zu errichten; heckenbegleitend sind Stabgitterzäune bis zu 2,0 m Höhe zulässig. **Dabei sind in den Einfriedungen oder Zaunanlagen von privaten Wohngärten (WA2) Tore, Durchgänge o.ä. unzulässig.**

Entlang des unter Ziffer B.7. festgesetzten Sichtschutzwalls ist in Ergänzung zu den Anpflanzgeboten (Hecken) eine Einfriedung in Form von Stabgitterzäunen mit bis zu 1,0 m Höhe zu errichten. Dabei ist die Einfriedung auf der Wallkrone oder auf der von der Stiftsstraße abgewandten Böschungsseite zu errichten.

7. Sichtschutzwall

In den mit der Ordnungszahl 8.1 gekennzeichneten Flächen ist aus Sichtschutzgründen längs der Stiftsstraße ein Erdwall mit einer Höhe von mindestens 1,0 m über der angrenzenden Gehweganlage der Stiftsstraße zu errichten. Als unterer Bezugspunkt gilt die südliche Gehwegkante; die Höhen sind zwischen den dargestellten Höhenpunkten (Bestand Topographie) linear zu interpolieren.

8. Vorgartenbereiche

Die Vorgartenbereiche sind gemäß Eintrag im Plan festgesetzt. Die Tiefe der Vorgärten ist bis zur tatsächlich realisierten Gebäudefront zu erweitern.

9. Werbeanlagen

Ortsfeste und nicht ortsfeste Werbeanlagen sowie Hinweisschilder und Hinweiszeichen im Sinne von § 13 BauO NRW sind ausschließlich an der Stätte der Leistung bis zu 1 m² Fläche auf privaten Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung von Werbeanlagen auf öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen ist unzulässig.

Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt**C. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(§ 9 (5) und (6) BauGB)****1. Altlastenfläche**

Innerhalb der mit der Ordnungszahl A1.1 gekennzeichneten Fläche wurde eine Mineralölkohlenwasserstoff-Belastung (KW-Belastung) identifiziert. Bei einer Nutzungsaufnahme, die über die wohnbauliche Nutzung hinausgeht (z.B. Nutzgarten, Kinderspielfläche) sind bauvorbereitend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens weitere bodenbezogene Maßnahmen (Bodensanierung) in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises durchzuführen.

2. Besondere bauliche Vorkehrungen

Gemäß Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen (BK50) sind innerhalb der gekennzeichneten Fläche humose Böden ausgewiesen. Gemäß gutachterlicher Stellungnahme zur Baugrundsituation vom Büro Althoff & Lang, Februar 2017 wurden im Plangebiet humose Oberböden festgestellt. Im Weiteren wird auf die gutachterliche Stellungnahme verwiesen.

Innerhalb der mit humosen Böden gekennzeichneten Fläche sind daher ggf. bei der Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen, insbesondere im Gründungsbereich, gegen äußere Einwirkungen erforderlich. Für Bereiche mit humosem Boden sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und die DIN 18196 „Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

D. HINWEISE**1. Höhenbezugspunkt**

Aufgrund von Grundwasserabsenkungen im Zusammenhang mit der Erschließung des Tagebaus Hambach können Bodensenkungen in dem vorliegenden Plangebiet auftreten. Die angegebenen und geplanten Höhen beziehen sich auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt „HFP“ des amtlichen Höhenbolzens (Nr. 5106900014, Lage Stiftsstraße 169), mit einer NHN-Höhe von H=83.233 (System DHHN 92, Jahr der Messung 04/2013). Für alle weiteren Arbeiten und Planungen ist zur örtlichen Einmessung die Höhe des Höhenbezugspunktes anzuhalten.

2. Erdbebengefährdete Gebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes KE Nr. 362 liegt nach DIN 4149 im Bereich der Erdbebenzone 3 der Untergrundklasse S (S= Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung). Es wird auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte hingewiesen.

3. Baugrundverhältnisse

Für Bereiche mit humosem Boden sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und die DIN 18196 „Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten. Im Weiteren wird auf die gutachterliche Stellungnahme zur Baugrundsituation vom Büro Althoff & Lang vom Februar 2017 verwiesen.

4. Einflüsse durch Sumpfungs- und Grundwasserabsenkung

Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt

Aufgrund der Sumpfungsmaßnahmen und druckempfindlichen Deckschichten sind ungleichmäßige Bodenbewegungen sowie ein Wiederanstieg des Grundwasserflurabstandes nicht auszuschließen. Deshalb können ggf. besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich baulicher Anlagen erforderlich werden.

5. Altlasten

Aufgrund der vorausgegangenen und derzeitigen gewerblichen Nutzung können in Teilen des Geltungsbereiches, insbesondere entlang der bestehenden Gewerbebauten am Vinger Weg, über die unter Ziffer C.1. bekannten Altlastenflächen hinaus, weitere Bodenverunreinigungen oder Altlasten nicht ausgeschlossen werden. Deshalb können ggf. weitere Bodenuntersuchungen und Bodensanierungen erforderlich werden. Der Rückbau der bestehenden Gewerbebauten ist vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim Rhein-Erft-Kreis abzustimmen und hat unter gutachterlicher Begleitung zu erfolgen. Bei einer Nutzungsaufnahme, die über die wohnbauliche Nutzung hinausgeht (z.B. Nutzgarten, Kinderspielplatz), sind weitere bodenbezogene Maßnahmen (Bodensanierung) in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises durchzuführen.

6. Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet wurden seitens des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler gegeben. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Sachverhaltsermittlung durch das Büro Goldschmidt Archäologie und Denkmalpflege, Düren durchgeführt. Konkrete Hinweise, die einen Erhaltungsvorbehalt bedingen könnten, wurden nicht gefunden. Ergänzende Untersuchungen und Maßnahmen sind bauvorbereitend bzw. baubegleitend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Denkmalbehörde und dem LVR abzustimmen.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind gemäß §§ 15 und 16 DSchG NRW der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte (archäologische Bodendenkmäler) handelt. Es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

7. Militärflugplatz Nörvenich

Südwestlich des Geltungsbereichs liegt der Militärflugplatz „Fliegerhorst Nörvenich“. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Anlagenschutzbereiches (Drehfunkfeuer Növenich), des Bauschutzbereiches Nörvenich und der Funkdienststelle Nörvenich.

Es besteht materielles Bauverbot, wenn durch die Bauwerke Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können. Im Rahmen der Baugenehmigung sind das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) und das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr in jedem Einzelfall zu beteiligen, wenn bauliche Anlagen (einschließlich **Baustelleneinrichtungen (z.B. Baukräne) und** untergeordnete Bauteile) eine Höhe von 30 m überschreiten.

8. Kampfmittel

Im Plangebiet wurden Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen mit konkreten Hinweisen auf Militäreinrichtungen (u.a. Schützenlöcher) vom Kampfmittelbeseitigungsdienst gegeben. Im Rahmen der Bauausführung sind bauvorgreifend diese Militäreinrichtungen auf Kampfmittel zu untersuchen.

Sofern Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen vorgesehen sind (wie z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen oder Verbauarbeiten) wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen.

Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt

Es ist im gesamten Plangebiet nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten im gesamten Geltungsbereich mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

9. Hochwasser

Bei seltenen Hochwasserereignissen (HQextrem) kann der östlich verlaufende Neffelbach beim Versagensfall der Schutzanlagen ausufernd. Der Wasserspiegel HQextrem im Neffelbach liegt bezogen auf das Leitnivelement von 2005 bei 83,8 m ü. NHN. Es wird auf die Hochwassergefahrenkarte und Hochwasserrisikokarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen verwiesen. ***Es wird empfohlen, bei der Planung die Möglichkeit weiterer Maßnahmen zum Hochwasserschutz an Gebäuden (z.B. erhöhtes Erdgeschoss-Niveau oder Schutz von Kellerfenstern) im Rahmen der Verhältnismäßigkeit zu prüfen.***

10. Niederschlagswasserbeseitigung

Die auf dem Plangebiet anfallenden Niederschläge sind nach Maßgabe des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) zu beseitigen. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren

Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen. Darüber hinaus sind die Festsetzungen gemäß Ziffer 8 zu berücksichtigen.

11. Vorsorgender Wasserschutz

Aus wasserschutzrechtlichen Gründen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Verwendung von aufbereiteten Altbaustoffen (RCL), Müllverbrennungssaschen oder Mineralstoffen aus industrieller Produktion zur Untergrundbefestigung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der Unteren Wasserschutzbehörde, Abfallwirtschaftsbehörde und Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises zu beantragen ist.

12. Vorsorgender Bodenschutz

Folgende Maßnahmen zum gefügeschonenden Umgang mit dem Boden werden zur Berücksichtigung im Rahmen der Baugenehmigung und Bauausführung empfohlen:

- Verdichtungen des Bodens sind auf ein notwendiges Maß zu beschränken.
- Der Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB ist zu berücksichtigen.
- Im Bereich von Kompensationsflächen ist der Boden in möglichst großem Umfang in naturnahem Zustand zu belassen (kein Abtrag, kein Befahren).
- Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß DIN 18915 und DIN 19639 getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern.

13. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen verbindlich einzuhalten:

- Durchführung von Fällarbeiten im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres gemäß § 39 BNatSchG;
- Durchführung von Abbruchtätigkeiten im Zeitraum vom 15.07. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres;

Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt

-
- Durchführung der Baufeldfreimachung im Zeitraum vom 15.07. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres, um Störungen von Offenlandarten auszuschließen;
- Maßnahmen zur Vergrämung der Offenlandarten nach Baufeldfreimachung (z.B. „Abflattern“) sind vorzusehen, um eine Neubesiedelung zu vermeiden;
- Einsatz von LED-Leuchtmitteln im Straßenraum, um Kollisionsschäden von Fledermäusen zu vermeiden;
- artenschutzrechtliche Begutachtung der Großbäume innerhalb des Plangebietes im Vorfeld von Fällarbeiten auf ein Vorkommen von Fledermäusen (Quartiere).

14. Pflanzmaßnahmen

Bei den Pflanzmaßnahmen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Ziffer 12.1 bis 12.12 sind insbesondere die Vorgaben der nachfolgenden aufgeführten Regelwerke in der jeweils zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung zu berücksichtigen:

- FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“,
- Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege
- FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“,
- Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben
- FLL-Richtlinie „Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“
- DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten“
- DIN 18917 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Rasenarbeiten“
- DIN 18919 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen“

15. Baumschutzsatzung

Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Kolpingstadt Kerpen in der geltenden Fassung vom 23.09.2005 unter Berücksichtigung der Änderung vom 28.03.2013 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

16. Erweiterter Baum- und Gehölzschutz

Zum Schutz der Baum- und Gehölzbestände im Flurstück Nr. 533, Flur 16, Gemarkung Kerpen, entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze an den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2, sind § 910 Abs. 2 BGB und § 1004 BGB zu berücksichtigen. Pflegeschnitte oder Rodungen an überhängendem Laub- oder Wurzelwerk der betroffenen Baum- und Gehölzbestände sind ausschließlich nach erteilter

Genehmigung durch die Kolpingstadt Kerpen durchzuführen. Grundstückseigentümerin des Flurstücks „Im Fußtal“ Nr. 533, Flur 16, Gemarkung Kerpen, ist die Kolpingstadt Kerpen.

17. Flugverkehrslärm durch den Militärflugplatz Nörvenich

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer festgesetzten Lärmschutzzone, sodass keine Schutzmaßnahmen gegen Flugverkehrslärm getroffen werden müssen. Dennoch sind Belästigungen durch den Militärflugplatz möglich.

Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt**18. Schallschutzmaßnahmen**

Schlafräume und andere schutzbedürftige Nutzungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (BImSchG) sind vorzugsweise an der von der Lärmquelle abgewandten Seite auszurichten (architektonische Selbsthilfe).

19. Hinweisende Darstellung der Straßenplanung

Im Bebauungsplan sind die Standorte von öffentlichen Parkständen („P“), öffentlichen Fahrradabstellplätzen („F“) und von Sammelplätzen für Müllbehälter („Mü“) aus der Straßenentwurfsplanung hinweisend dargestellt. Maßgeblich ist die genehmigte Straßenplanung. Die Straßenplanung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, insbesondere bei der Planung von Grundstückszufahrten, zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan sind zur Ermittlung der unteren Bezugshöhe der baulichen Anlagen (Ziffer 2.3) sowie zur festgesetzten Geländeoberfläche (Ziffer 2.4) die Straßenhöhen der Straßenplanung hinweisend

dargestellt. Die genehmigte Straßenplanung kann bei der Abteilung Stadtplanung, Jahnplatz 1, 50171 Kerpen eingesehen werden.

20. Sichtfreihaltung

Die nachrichtlich übernommenen Sichtfelder (Sichtdreiecke) sind gemäß RAS 06 in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen (wie z.B. baulichen Anlagen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs) freizuhalten. Bäume, Lichtsignalgeber, Lichtmaste u.ä. sind innerhalb der Sichtdreiecke zulässig. Die Sicht von sowie die Sicht auf Verkehrsteilnehmer, insbesondere von Kindern, darf nicht beeinträchtigt werden.

21. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Abteilung Stadtplanung, Jahnplatz 1 50171 Kerpen, eingesehen werden.