

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und i.V.m. § 1 (5), (6) und (7) BauNVO sowie § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete

Im Bebauungsplan werden die allgemeinen Wohngebiete gegliedert und als Baugebiete WA 1 bis WA 4 festgesetzt. In den Baugebieten sind die gemäß § 4 (3) Nr. 1, 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) Nr. 1 nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2), (3) und (6) BauNVO, §§ 19 – 20 und 21a (2) BauNVO)

2.1 Höhen baulicher Anlagen

Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2 und 3) BauNVO sind maximale Firsthöhen als Oberkante First bzw. Gebäude als Höchstmaß in Meter festgesetzt.

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

2.2 Bezugspunkte Höhe der baulichen Anlage

Als Bezugspunkt (BZP) für die Bemessung der Höhe der baulichen Anlagen gilt die mittlere Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Fußweg).

2.3 Überschreitung der Grundfläche durch Tiefgaragen (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf in den Baugebieten durch Tiefgaragen sowie deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Bauweise

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA2 und -WA3 wird eine offene Bauweise festgesetzt. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 (1) und (2) BauNVO)

Garagen und Stellplätze bzw. überdachte Stellplätze sind in den Baugebieten für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Die Anlage von Tiefgaragen ist in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den entsprechend gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind in allen Baugebieten ausnahmsweise zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in den Vorgärten unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Schränke für Mülltonnen. Nebenanlagen der Kleintierhaltung und Einrichtungen der Kleintierhaltung sind unzulässig.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Lärmbelastete Flächen

Die betroffenen Flächen werden im Bebauungsplan gekennzeichnet.

An den nachfolgend genannten Hausfassaden der allgemeinen Wohngebiete müssen an zum Schlafen bestimmten Räumen (Schlaf- oder Kinderzimmern) fensterunabhängige Zwangsbelüftungen vorgesehen werden, welche den hygienisch notwendigen Luftaustausch sicherstellen, die Schalldämmung der Außenhaut nicht verschlechtern und im Raum keinen Innenpegel hervorrufen, welcher höher als $L_i=35 \text{ dB(A)}$ ist:

WA1: nördliche, westliche und südliche Hausfassaden

WA2: nördliche und östliche Hausfassaden

WA3: südliche Hausfassaden

WA4: westliche, südliche und östliche Hausfassaden

Zudem muss im WA1 an der nördlichen Fassade, welche zur Hüttenstraße weist, an zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen die gesamte Hausfront einschließlich Fenster, Türen, Rollladenkästen, Heizungsnischen und Lüftungsöffnungen ein bewertetes Bauschalldämmmaß von mindestens $R'_{w, \text{erf}}=40 \text{ dB}$ eingehalten werden.

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. $R'_{w, \text{res.}}$ in dB

Lärmpegelbereich	Wohngebäude	Bürogebäude
II	30	30
III	35	30
IV	40	35

6. Altlasten (zu § 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Die durch den Landhandel entstandenen Verunreinigungen sind in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises und der Stadt Kerpen zu entfernen.

Vor Beginn der Abbruch- bzw. Erdbaumaßnahmen ist ein Abbruch- und Entsorgungskonzept einschließlich Auskofferkonzept der Bodenbelastungen der Unteren Boden- und Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises vorzulegen und mit der genannten Behörde abzustimmen.

Die Abbruch- und Entsorgungsmaßnahmen sind durch einen Gutachter zu begleiten. Die Auskoffierung der Bodenbelastung im als Altlast gekennzeichneten Bereich hat unter ständiger gutachterlicher Begleitung zu erfolgen.

Über die Begleitung ist ein Bericht einschließlich belegter Entsorgungswege und Fotodokumentation zu erstellen und der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises und der Stadt Kerpen vorzulegen.

Der Beginn der Maßnahme einschließlich der Nennung des mit der Begleitung beauftragten Gutachters ist eine Woche vorab der Unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde des Rhein-Erft-Kreises und der Stadt Kerpen mitzuteilen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Dächer

Als Farbe der Dacheindeckung ist Schwarz, Grau oder Anthrazit festgesetzt. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.

2. Gestaltung nicht überbauter Flächen

Nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

C. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

1. Erdbebengefährdete Gebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes SI Nr. 346 liegt nach DIN 4149 im Bereich der Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse S (S= Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung).

1.1 Einflüsse durch Sumpfung und Grundwasserabsenkung

Wegen Sumpfungsmaßnahmen und druckempfindlichen lößbürtigen Deckschichten sind ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen, deshalb können ggf. besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich baulicher Anlagen erforderlich werden. Es wird empfohlen, den Baugrund im Hinblick auf seine Tragfähigkeit und sein Setzungsverhalten untersuchen und bewerten zu lassen.

2. Militärflugplatz Nörvenich

Aufgrund der Lage des Plangebietes zum Militärflughafen Nörvenich ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden nicht anerkannt.

3. Altlasten

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Die mit Altlasten belasteten Flächen wurden im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet (siehe auch textliche Festsetzungen Punkt 6).

4. Bodenbewegungen

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sindorf 1“.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkungen für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderung der Grundwasserflurstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollte bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Ferner sind wegen druckempfindlicher lößbürtiger Deckschichten und Sumpfungmaßnahmen ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen, deshalb können ggf. besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich baulicher Anlagen erforderlich werden.

Bei natürlicher – vom Bergbau unbeeinflusster Grundwassersituation – wurden im Bereich der Baumaßnahme Grundwasserstände um die 73 m NHN gemessen. Durch wasserwirtschaftliche Maßnahmen wird das Grundwasser dauerhaft einige Meter unter der Geländeoberfläche gehalten.

5. Artenschutz

Die Rodung von Gehölzen im Plangebiet im Zuge der Baufeldfreimachung hat in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen. Sollten Rodungen außerhalb des beschriebenen Zeitfensters notwendig werden, sind die entsprechenden Rodungsarbeiten in Abstimmung mit der Stadt Kerpen artenschutzgutachterlich zu begleiten.

6. Schutz von Versorgungsleitungen

Bei Bepflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist die DVGW Richtlinie GW 125 „Bepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu berücksichtigen. Notwendige Schutzmaßnahmen sind mit dem jeweiligen Leitungsbetreiber abzustimmen.

7. 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.

8. Löschwasserversorgung

Für das künftige Wohngebiet ist eine Löschwasserversorgung von 48 m³/h (800 l/min) sicherzustellen. Zu jedem Objekt muss ein Hydrant in ca. 60 m Entfernung (Lauflinie) erreichbar sein. Hieraus ergibt sich ein Hydrantenabstand von ca. 120 m. Hydranten müssen jederzeit frei und zugänglich sein. Im Rahmen des Straßenumbaus ist eine Abstimmung mit der Feuerwehr hinsichtlich der Löschwasserversorgung erforderlich.

9. Sicherheitseinrichtungen

Es wird auf das Beratungsangebot zu Kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Baugebieten mit einbruchhemmenden Sicherungseinrichtungen hingewiesen.

Der Bauherr soll frühzeitig auf dieses Beratungsangebot hingewiesen werden.

Beratungen dieser Art werden unter Berücksichtigung von Lage, Gebäudekonzeption, Nutzung, Ausstattung und dem persönlichen Sicherheitsbedürfnis der Nutzer individuell, objektiv und kostenlos von der Polizei durchgeführt.

Eine Terminabsprache ist unter der Telefonnummer der Polizeilichen Beratungsstelle unter 02233-52-4816 oder -4817 möglich.

10. Kampfmittelbeseitigung

Die Bauflächen sind dem Kampfmittelräumdienst unter Nennung des Aktenzeichens (144/12) vor der Bebauung frühzeitig bekannt zu geben.

Hiernach erfolgt durch den KBD die Festlegung der konkreten weitere Vorgehensweise zu den Baustellen, sowie gegebenenfalls eine Baubegleitung der Tiefbaumaßnahmen, wenn möglich mit Sondierung der Bauflächen.

Erfolgen zusätzlich Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst frühzeitig zu beteiligen.

Hierbei ist das Aktenzeichen 144/12 anzugeben.

Das weitere Vorgehen ist dann im Einzelfall mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf abzustimmen.

Eine Überprüfung im Vorfeld der Baumaßnahmen ist nicht möglich, siehe hierzu Erläuterungen zum Planfeststellung, Punkt 4.2

Abbrucharbeiten können ohne Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes durchgeführt werden