

Planerische Festsetzung

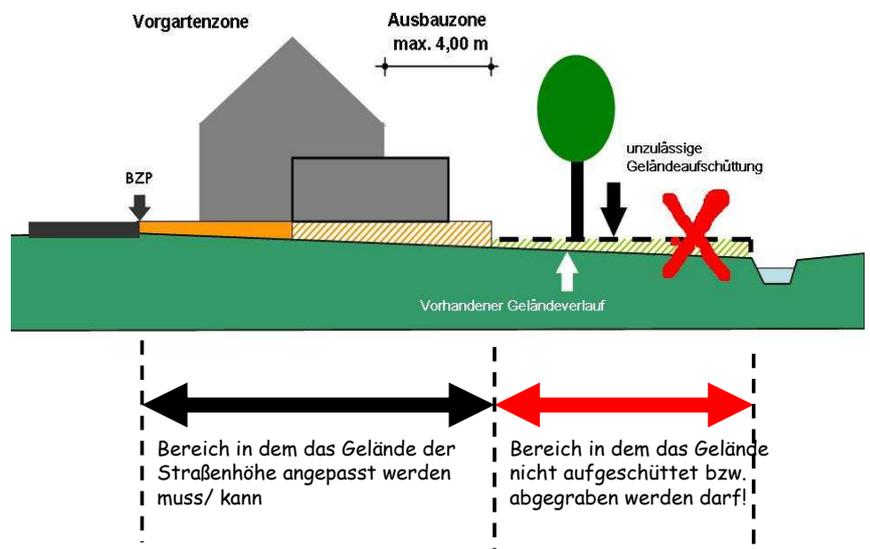
Die Vorgartenzone und die Garagenzufahrten sind höhenmäßig auf das Straßenniveau anzuheben.

Bis zur hinteren Ausbaugrenze (hintere Baugrenze + 4,00m) kann das Gelände auf das Straßenniveau der angrenzenden Straße angehoben werden.

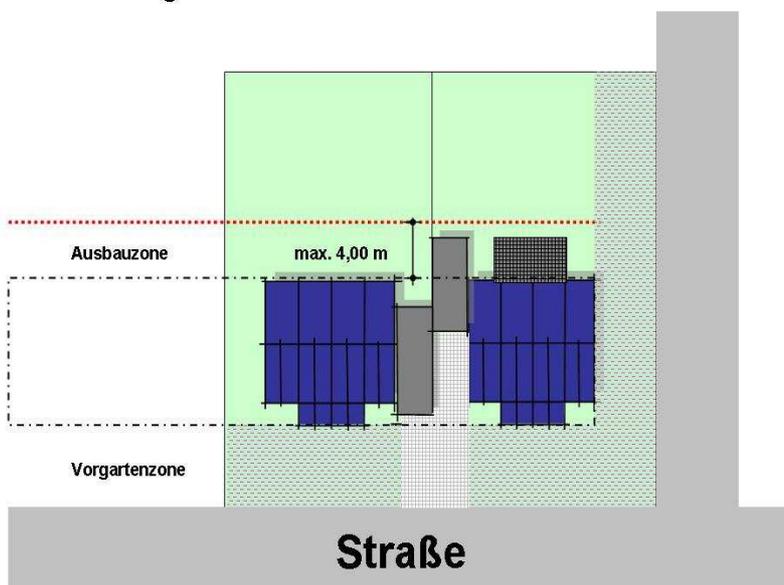
Hinter der Ausbaugrenze darf das vorhandene Gelände durch Aufschüttungen oder Abgrabungen nicht verändert werden. Im hinteren Gartenbereich muss jedes Grundstück an die Nachbargrenze ohne Absatz/ Versprung, Stützmauer oder künstliche Böschung anschließen.

Für die Höhe der Einfriedung ist die vorhandene ursprüngliche Geländehöhe maßgeblich!

Veränderung der Geländeoberfläche



Veränderung der Geländeoberfläche





Planerische Zielsetzung

Mit der Festsetzung zum Geländeverlauf soll ein möglichst natürlicher und an die Nachbarschaft angepasster Verlauf der Geländeoberfläche gesichert werden.

Der Geländeverlauf im Vogelrutherfeld orientiert sich zumeist an dem vorgefundenen Urgelände. Eine individuelle Geländemodellierung auf dem eigenen Grundstück nimmt oftmals wenig Rücksicht auf das/ die Nachbargrundstück(e) und ist konstruktiv nur sehr aufwendig zu gestalten.



Entlang der Grenzen kam es bei individuellen Lösungen häufig zu Problemen

- *mit der Ableitung des Regenwassers,*
- *mit Zäunen und deren Höhe sowie*
- *der Befestigung des Geländeversprungs.*

Die dargestellten Fotos zeigen sinnvolle und attraktive Lösungen im Umgang mit der Topographie.



Planerische Festsetzung

Die Dächer von Doppelhäusern sind einheitlich auszubilden.

Im Vogelrutherfeld sind Satteldächer, Pultdächer sowie Krüppelwalmdächer zulässig. Darüber hinaus sind bei freistehenden Einzelhäusern auch Zeldächer und beim Doppelhaus ein gemeinsames Zeldach zulässig.

„Gekappte“ Dächer, also Dächer bei denen der eigentliche Spitzboden weggelassen und durch ein Flachdach ersetzt wird sind nicht zulässig.



Bei Staffelgeschossen müssen die vordere und hintere Außenwand um mindestens 1,50 m dieses Geschosses gegenüber der darunter liegenden Außenwand zurückspringen.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind aufeinander abzustimmen.

Dachüberstände sind regional typisch auf maximal 70 cm begrenzt. Dieses Höchstmaß gilt auch für den seitlichen Dachüberstand (Ortsgang).

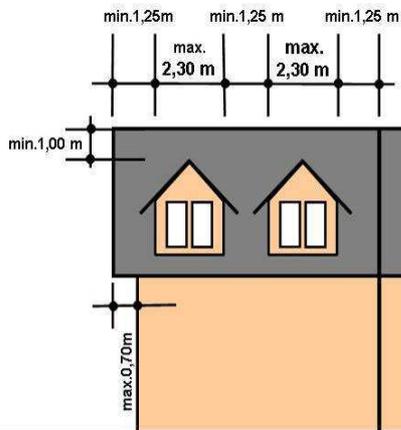
Bei Pultdächern sind aus gestalterischen Gründen auch größere Dachüberstände möglich. Der seitliche Dachüberstand ist in diesem Fall ebenfalls auf 0,70 m begrenzt.



Die Dachfarbe der Gebäude ist grundsätzlich „Grau“ als Pfannen- oder Blecheindeckung auszubilden. Außerdem sind die Gauben entsprechend an das Hauptdach anzupassen. Insbesondere für die Fernwirkung der von weitem sichtbaren Ortssilhouette ist ein einheitlicher Farbton von großer Bedeutung.

Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig, da reflektierende Sonnenstrahlen Störungen auf die benachbarte Bebauung hervorrufen können.

Regelung zu Dachgauben



*Nebendächer wie Dächer von Gauben müssen eindeutig - **mindestens 1,00 m** - unter der Firstlinie zurückbleiben. Gauben in der 2. Dachebene sind nicht zulässig. Aus der Fassade entwickelte Zwerchhäuser und ähnliche Aufbauten dürfen eine maximale Einzelbreite von **50%** der Fassadenbreite nicht überschreiten.*



Planerische Festsetzung

*Gauben dürfen in der Summe ihrer jeweiligen Breiten max. **50 %** der Gesamtdachbreite ausmachen. Die maximale Breite der einzelnen Gauben ist auf **2,30 m** (Außenmass) begrenzt. Der Abstand untereinander, zu der Außenkante der eigenen Gebäudeabschlusswand und zu dem freien Dachrand muss mindestens **1,25 m** betragen. Gauben müssen auf die Gliederung der darunter liegenden Fassade bezogen sein.*

Planerische Zielsetzung

Die Dachform ist ein wesentliches Gestaltungselement. Das Dach verleiht dem Haus sein Gepräge und ist in der Regel typisch für ein bestimmtes Gebiet. Die Ausbildung einer ortsbildprägenden, zusammenhängenden Dachlandschaft ist für das Vogelrutherfeld ein vorrangiges Ziel der städtebaulichen Planung. Doppel- und Reihenhäuser sind in ihrer Dachgestaltung einheitlich auszubilden.

Zur Stärkung des kleinstrukturierten Neubaubereichs werden Festsetzungen zu den Dachaufbauten getroffen. Zur Vermeidung von Gaubenbändern und einem damit verbundenen höheren Gesamteindruck der Gebäude werden Festsetzungen zur Länge und Höhe der Dachaufbauten und zu den Abständen untereinander getroffen.





Planerische Festsetzung

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO (gemeint sind Garten- und Abstellhäuser) sind nur außerhalb der Vorgartenzone, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Grundfläche von 10 m² und einen umbauten Raum von 30 m³ nicht überschreiten.



Planerische Zielsetzung

Nebenanlagen (Gartenhäuser o.ä.) sind in der Vorgartenzone ausgeschlossen, um einen durchgrüneten, halböffentlichen Vorbereich zu behalten.

Ihre weitere Beschränkung in Hinblick auf Quadratmeterzahl und Kubatur soll eine zu große Verdichtung der sonstigen Gartenflächen verhindern.

Gartenhäuser sind kein vollwertiger Kellerersatz!

Ställe für Tierhaltung sind ausgeschlossen, um die Anwohner vor Geruchs- und Lärmbelästigung zu schützen.



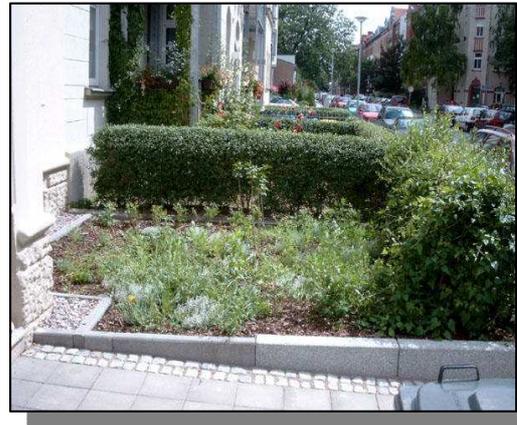
Ställe für Tierhaltung sind unzulässig.



Planerische Festsetzung

Als Begrenzung privater Gärten untereinander oder zu öffentlichen Grünflächen sind nur

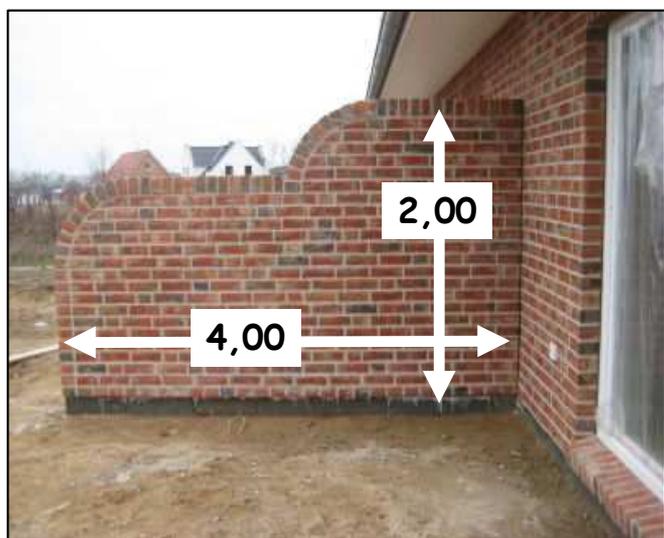
- Holzzäune mit senkrechter Lattung
oder
 - lebende Hecken bis zu 1,80 m Höhe (ggf. in Verbindung mit einem max. 1,80 m hohen Maschendraht- oder Stabgitterzaun)
zulässig.
- Jäger- oder Holzflechtzäune sowie Mauern sind nicht zulässig.



Eine Buchenhecke, wächst kompakt und blickdicht und behält ihr Laub bis ins Frühjahr



Für die Höhe der Einfriedung ist die vorhandene ursprüngliche Geländehöhe maßgeblich!



Im Bereich der Terrassen im direkten Anschluss an die Gebäude sind Trennwände bis zu 2,00 m Höhe über eine Tiefe von 4,00 m als Holzzäune oder Mauern zulässig.



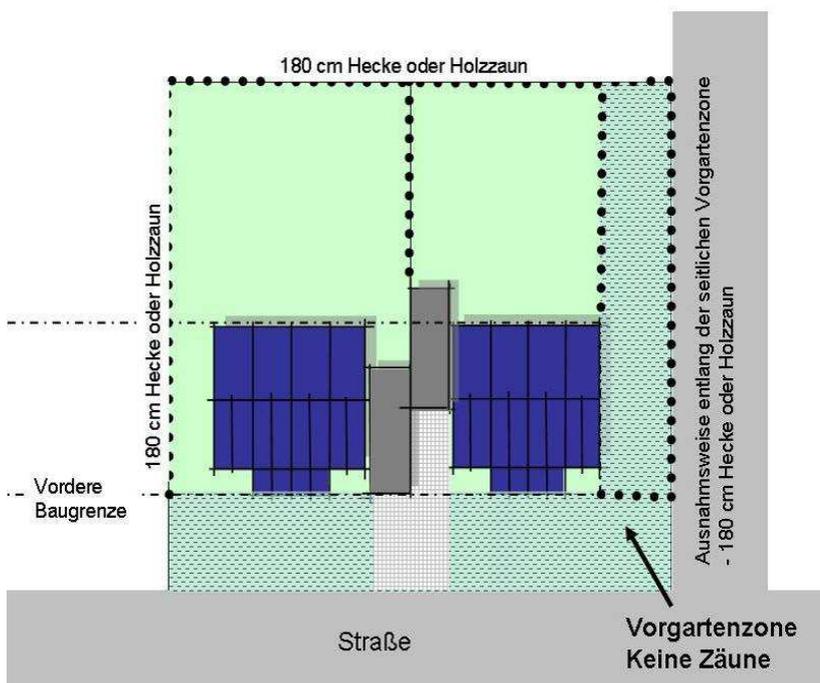
Unzulässige Einfriedungen



Vorgartenzone

In der als „Vorgartenzone“ festgesetzten Fläche sind nur

- lebende Hecken bis 0,75 m Höhe
- oder
- keine Einfriedung zulässig.



Sonderfall „Eckgrundstücke“

Entlang der giebelseitigen „Vorgartenzone“ kann das Grundstück auch mit einer maximal 1,80 m hohen lebenden Hecke (ggf. in Verbindung mit einem maximal 1,80 m hohen grünen Stabgitterzaun) eingefriedet werden. Diese Einfriedung darf die verlängerte vordere Baugrenze nicht überschreiten.

Vorgartenzone



Planerische Festsetzung

Die als „Vorgartenzone“ festgesetzten Flächen sind als naturnahe Garten- und Grünflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der „Vorgartenzone“ sind Einfriedungen zu den Nachbargrenzen unzulässig.

Standplätze für Abfallbehälter sind in der festgesetzten „Vorgartenzone“ nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrünten Einfassungen (begrünte Holz- oder Stahlkonstruktionen) optisch von drei Seiten abgegrenzt werden. Heckenpflanzungen um Abfallbehälter dürfen die für Vorgartenbereiche vorgegebene Höhe von 0,75 m überschreiten. Die Höhe der Abgrenzung ist so wählen, dass die Abfallbehälter nicht mehr sichtbar sind.



Wegebefestigungen sind in den Bereichen, die als Vorgartenzone festgesetzt sind, nur in Grau- oder Anthrazittönen zulässig. (z.B. Betonpflaster, Plattenbeläge, Natursteine) Ausnahmsweise sind in den rotbraunen Baufeldern auch rote - rotbraune Wegebefestigungen zulässig.

Der Umgang mit dem Regenwasser im „Vogelrutherfeld“ unterliegt der Gesetzgebung des Landes Nordrhein Westfalen, das mit dem § 51a Landeswassergesetz NW seit dem 18. Mai 1998 folgende Regelung vorgibt:

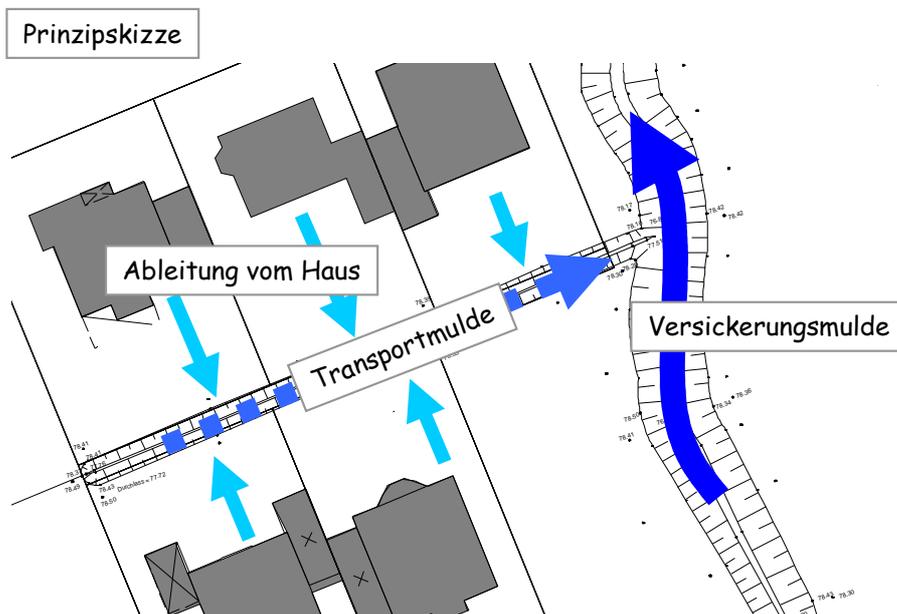
Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen sind nach Maßgabe des § 57 LWG NW zu errichten und zu betreiben.



Die „Entwicklungsmaßnahme Kerpen- Sindorf, Vogelrutherfeld“ ist eines der Baugebiete, wo Niederschlagswasser entsprechend der gesetzlichen Vorgaben in den Untergrund abgeleitet wird. Dies wird mit den entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die örtliche Versickerung des Niederschlagswassers dient einerseits dem Wiederauffüllen des Grundwasserspeichers und trägt andererseits aktiv zum Hochwasserschutz bei, da die Gewässer nicht mehr das Niederschlagswasser aufnehmen müssen.

Eine Versickerung der Niederschlagswässer auf den privaten Grundstücken ist auf Grund der örtlichen Bodenverhältnisse nicht möglich.



Im Ergebnis zeigt sich damit in der Entwicklungsmaßnahme ein Entwässerungssystem, wo jeder Grundstückseigentümer sein Niederschlagswasser in einen privaten Transportgraben einleiten muss.

Diese Transportgräben führen das so gesammelte Wasser den öffentlichen Versickerungsmulden zu, wo es dann versickert. In den Baugebieten gibt es aufgrund der topographischen Verhältnisse (Fließrichtung des Wassers) verschiedene private Transportmulden, jeweils am Ende der Gärten. Die jeweiligen Anlieger einer Mulde bilden eine Entwässerungsgemeinschaft.



In diesem Beispiel wird das Regenwasser zur Speisung des Teiches und zur Gartenbewässerung genutzt. Der Überlauf ist an das Grabensystem angeschlossen.

Planerische Festsetzung

Der Bebauungsplan setzt Flächen zur oberirdischen Ableitung des Regenwassers fest.

Für die Ableitung gilt:

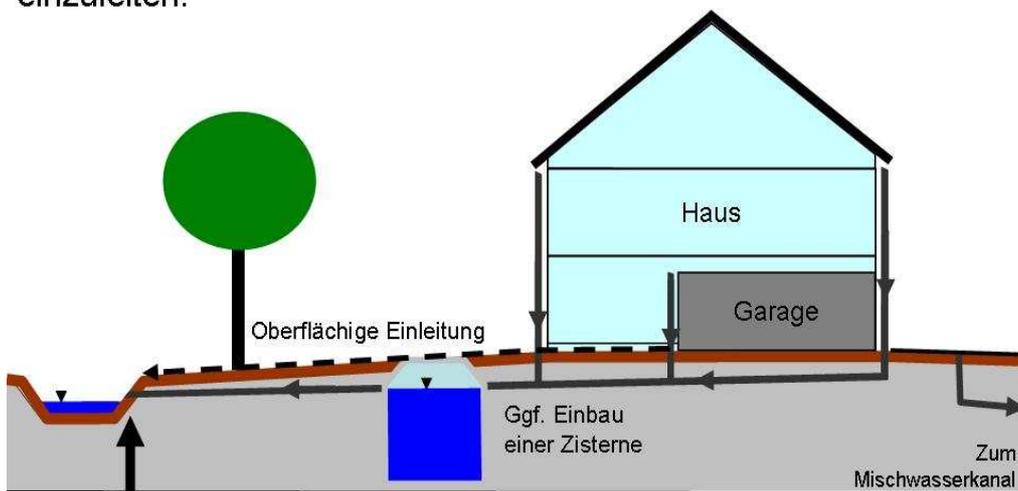
- Das auf den Dächern anfallende Niederschlagswasser ist ober- oder unterirdisch dem jeweiligen Transportgraben zuzuführen.*
- Das in den Transportgräben zusammengeführte Regenwasser der Dachflächen wird in einer zentralen kommunalen Versickerungsmulde versickert.*
- Das auf befahrenen Flächen anfallende Niederschlagswasser (Hauszugang, Stellplätze und Garagenzufahrten) wird gemeinsam mit dem Schmutzwasser der öffentlichen Kanalisation zugeführt.*
- Die jeweiligen Gemeinschaftsanlagen ergeben sich wie im Bebauungsplan beschrieben. Zusammen mit anderen Eigentümern bilden Sie die Entwässerungsgemeinschaften (A1- P1), zu deren Aufgaben die Unterhaltung der Transportgräben gehört.*
- Die Ableitung des Regenwassers ist gemäß den technischen Erfordernissen zu gewährleisten. z.B. Stabilisierung der Einläufe durch Wasserbausteine,*
- Der Betrieb, die Wartung und Kontrolle der Anlagen ist durch die jeweilige Eigentümergemeinschaft sicherzustellen.*
- Unterkellerungen von Gebäuden müssen einen Mindestabstand von 3 m von den Versickerungsanlagen einhalten.*

Für die Einleitung des Regenwassers in die städtische Kanalisation und in die Versickerungsmulde sind Kanalbenutzungsgebühren zu entrichten.

Versickerungsmulden verursachen Kosten in ähnlicher Höhe wie eine Kanalisationsanlage. Die Ersterstellung ist kostengünstiger, die Einsparung wird jedoch kompensiert durch eine kürzere Betriebsdauer der Anlage, gemessen an einer herkömmlichen Kanalisationsanlage. Auch die jährlichen Unterhaltungskosten liegen durch die Grünpflege und häufigeren Inspektionen höher als bei einer herkömmlichen Kanalisationsanlage.



Regelung zur Regenwassereinleitung der Dachflächen (Haus und Garagendach) in die Transportmulde. Regenwasser der Zufahrten sind in den Mischwasserkanal einzuleiten.



Einleitungsrohr böschungsgleich kürzen und mit Wasserbausteinen stabilisieren

Nutzen Sie das Regenwasser!



Zur Gartenbewässerung empfehlen wir Ihnen den frühzeitigen Einbau einer Zisterne

Ansprechpartner bei der DSK

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co.KG
Wiesenstraße 21, 40549 Düsseldorf

Frau Ulrike Heising

Telefon : 0211/56002-27
E-mail : ulrike.heising@dsk-gmbh.de

Herr Stefan Foraita

Telefon : 0211/56002-22
E-mail : stefan.foraita@dsk-gmbh.de

Ansprechpartner bei der Stadt Kerpen

Stadtverwaltung Kerpen
Jahnplatz 1
D-50171 Kerpen

Amt für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften

Abteilung Liegenschaften

Frau Ingrid Pfeiffer, Raum 261

Telefon : 02237/58-508
E-Mail : Ingrid.Pfeiffer@stadt-kerpen.de

Sollten Sie Fragen zur Planung und dem Bebauungsplan haben, so wenden Sie sich bitte an das

Amt für Planen, Bauen, Wohnen und Klimaschutz

Abteilung Stadtplanung

Herrn Martin Schoppe, Raum 224

Telefon : 02237/58-428
E-Mail : Martin.Schoppe@stadt-kerpen.de

Frau Yvonne Fries, Raum 226

Telefon : 02237/58-415
E-Mail : Yvonne.fries@stadt-kerpen.de

Sollten Sie Fragen zur Bauordnung oder Baugenehmigung haben, so wenden Sie sich bitte an die

Abteilung Bauordnung

Herrn Arthur Kuckoreit, Raum 253

Telefon : 02237- 58 - 447
E-Mail : Arthur.Kuckoreit@stadt-kerpen.de

Sollten Sie Fragen zum Kanalanschluss oder der Regenwasserversickerung haben,
so wenden Sie sich bitte an das

Tiefbauamt

Abteilung Stadtentwässerung

Frau Irina Neumüller, Raum 264

Telefon : 02237- 58 - 461
E-Mail : Irina.Neumueller@stadt-kerpen.de

Herrn Franz Claßen, Raum 268

Telefon : 02237/58-465
E-Mail : Franz.Classen@stadt-kerpen.de