

ANLAGE 3

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 MI – Mischgebiete

Gemäß § 6 BauNVO in Verb. mit § 1 (6) BauNVO wird für den Bereich des Bebauungsplanes als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

- Nr. 1 Wohngebäude,
- Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude,
- Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe,
- Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen

- Nr. 6 Gartenbaubetriebe
- Nr. 7 Tankstellen und
- Nr. 8 Vergnügungsstätten

nicht zulässig sind.

Gem. § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.

Gem. § 1 (7) BauNVO wird festgesetzt, dass in den Erdgeschossen nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe sowie Flächen für freiberuflich Tätige gem. § 13 BauNVO, zulässig sind.

Für die Gebäude Hahnenstraße 4, 6, 9, 14, 17, 18, 19, 22 und 26 wird gem. § 1 (10) BauNVO festgesetzt, dass Erweiterungen der vorhandenen Erdgeschosswohnungen allgemein zulässig sind.

Für die Gebäude Hahnenstraße 8, 12 und 20 wird gem. § 1 (10) BauNVO festgesetzt, dass Erweiterungen der vorhandenen Büronutzungen in den Erdgeschossen allgemein zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

(Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächen in den Mischgebieten (Bestandsbereich-Baufeld 1 und 2) überschreiten die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung. Entsprechend der vorhandenen Ausnutzung wird für das Baufeld 1 gem. § 17 (3) BauNVO eine GRZ von 0,85 und für das Baufeld 2 eine GRZ von 1,0 festgesetzt.

Die Grundflächen in den Mischgebieten (Baufelder 3 bis 8) werden entsprechend des § 17 (1) BauNVO mit 0,6 festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2 und 3) BauNVO sind für die Mischgebiete die Traufhöhen als Mindesthöhe und Maximalhöhe und die Firsthöhen als Oberkante First bzw. Gebäude als Höchstmaß in Meter über die unter Punkt 2.3 definierten Bezugspunkte festgesetzt.

Als Traufpunkt gilt der Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut eines geneigten Daches. Als Firsthöhe und Oberkante Gebäude gilt der Hochpunkt des Dachaufbaus.

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 oder Aufzüge überschritten werden.

2.3 Bezugspunkte Höhe der baulichen Anlage)-

Als Bezugspunkt (BZ) für die Bemessung der Höhe der baulichen Anlagen gilt die mittlere Höhe im Bereich der an die überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Flächen der Mischgebiete angrenzenden Straßenbegrenzungslinie der Hahnenstraße.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise

In den festgesetzten Mischgebieten wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen können durch Gebäudeteile wie zum Beispiel: Erker, Gesimse, Überdachungen ab dem 2. Obergeschoss bis zu 1,0 m überschritten werden.

4. Nebenanlagen und Stellplätze

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.1 Stellplätze und Garagen

Gem. § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Fläche, in den seitlichen Abstandsflächen und in den für diesen Nutzungszweck festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 Nebenanlagen

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

4.3 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Gem. § 9 (1) BauGB Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit, der Versorgungsträger und der Stadt Kerpen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 12 und § 86 BauNVO)

1. Anforderung an die äußere Gestalt

1.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten als Einzelgauben und Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster von Satteldächern dürfen in der Summe der Einzelbreiten nicht mehr als die Hälfte der Firstlänge einnehmen, wobei vom Ortgang und First (In der senkrechten Projektion gemessen) ein Mindestabstand von 1,20 m einzuhalten ist.

2. Gestaltung von Nebenanlagen und Freiflächen

2.1 Freiflächen

Unbefestigte Flächen in den rückwärtigen Bereichen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden an der Stätte der Leistung im Bereich des Erdgeschosses bis zur Fenstersohlbank des zweiten Obergeschosses zulässig.

Selbstständige Werbeanlagen und Hinweise auf einen Betrieb und dessen Leistungen, Firmennamen, Schriften und Logos, auf oder an Pylonen, Masten, Fahnen, Werbereitern und nicht ortsfest verbundene Werbeanlagen, die auf Nutzungen innerhalb des festgelegten Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Kerpen hinweisen (wie z.B. Nutzungen innerhalb der Hahnenpassage), sind allgemein zulässig.

C Nachrichtliche Übernahmen

(gem. § 9 (6) BauGB) Denkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Baufeld 3 ein Denkmal. (Hahnenstraße, Hausnummer 4 und 6). Das Denkmal ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Veränderungen am Gebäude sind nur in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde zulässig.

D Hinweise

Erdbebengefährdete Gebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes KE 332 liegt im Bereich der Erdbebenzone 3. Die überbaubaren Flächen liegen somit im Bereich der Erdbebezone 3 nach neuer DIN 4149, Ausgabe 2005 die im Jahr 2009 „bauaufsichtlich eingeführt“ eingeführt worden ist.

Die entsprechenden Vorschriften sind zu beachten.

Hinweis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes KE 332 „Hahnenstraße“ ist zwar überwiegend bebaut, für die im Plangebiet zusätzlich ausgewiesenen, festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können jedoch Kampfmittelfunde nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da das Gebiet in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet liegt.

Bei Bauantragstellung/Erdarbeiten mit schwerer mechanischer Belastung (Bohren Rammen) innerhalb des Plangebietes ist der Kampfmittelräumdienst (unter Nennung des Aktenzeichens, Az.:22.5 – 35362032 – 29/ 10/) über die Ordnungsbehörde zu benachrichtigen, da eine längere Vorlaufzeit für Untersuchungen benötigt wird und entsprechende Maßnahmen eingeleitet werden können.

Hinweis LVR- Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon: 02425/ 9039-0, FAX: 02425/ 9030-199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Die Weisung des LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Wehrbereichsverwaltung III

Sollte eine Höhe von 99 m über NN durch Anlagen- einschließlich untergeordneter Gebäudeteile wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen oder Aufzüge) überschritten werden, sind der Wehrbereichsverwaltung in jedem Einzelfall vor Erteilung einer Baugenehmigung die Bauantragsunterlagen zur Prüfung zuzuleiten.

Artenschutz

Die Gehölzbestände im Vorhabensbereich sind außerhalb der Brutzeiten 01.03. – 30.09. zu roden. Mit der Baufeldräumung bzw. Gehölzrodung in den Zieten, innerhalb derer die Lebensstätten nicht genutzt werden, wird ausgeschlossen, dass Tiere getötet oder Gelege vernichtet werden. Es ist sicherzustellen, dass die Höhlen der zu entfernenden Bäume zum Zeitpunkt der Fällung nicht bewohnt sind.

Bei zwingend erforderlichen Rodungen innerhalb der Brutsaison sind zu fallende Bäume auf bewohnte Höhlen zu untersuchen. Bei Auffälligkeiten ist die untere Landschaftsbehörde zu benachrichtigen.