

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Höhe baulicher Anlagen

#### **3. Überbaubare Grundstücksflächen**

#### **4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

#### **5. Stellung baulicher Anlagen**

#### **6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

6.1 Nebenanlagen

6.2 Stellplätze und Garagen

#### **7. Flächen zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen , Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

7.1 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

7.2 Pflanzung von Einzelbäumen im Bereich der Fläche der Stellplätze

### **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Allgemeine Anforderungen**

#### **2. Dachform und Dachgestaltung**

#### **3. Dachmaterial und Farbe**

#### **4. Dachaufbauten**

#### **5. Äußere Gebäudegestaltung**

#### **6. Gestaltung der Garagen**

#### **7. Einfriedungen der Vorgärten**

#### **8. Einfriedungen der Hausgärten**

#### **9. Wintergärten**

#### **10. Freiflächen**

**11. Werbeanlagen**

**12. Müllaufstellbereiche**

**C Hinweise**

**1. Bodenfunde**

**2. Wehrbereichsverwaltung West**

**3. Kampfmittelbeseitigung**

## A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

#### 1.1 WA – Allgemeine Wohngebiete

Gem. § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

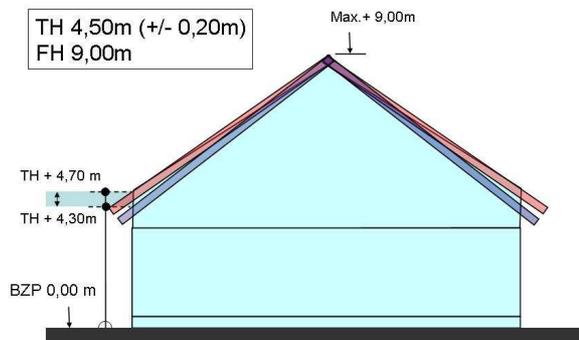
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.

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

#### 2.1 Höhe baulicher Anlagen

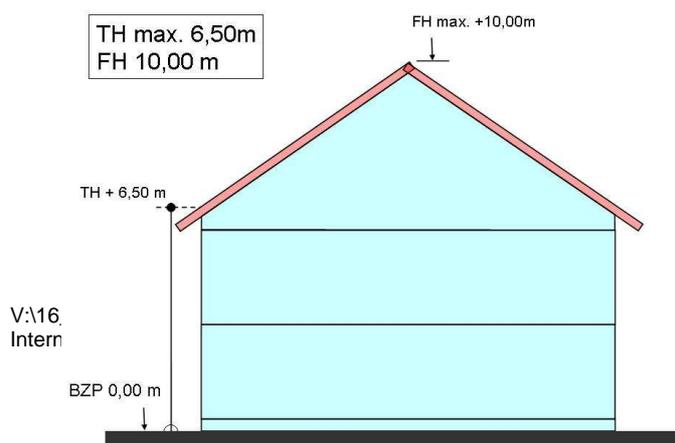
Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2 und 3) BauNVO sind die Trauf- und Firsthöhen für das WA-Gebiet über den in der Planfassung bezeichneten Bezugspunkten (BZP) festgesetzt.

##### 1. Kunibertusstraße



Gem. § 31 (1) BauGB i.V.m. § 18 (2) BauNVO kann die zwingend festgesetzte Traufhöhe um bis zu 20 cm über bzw. unterschritten werden. Die festgesetzte Firsthöhe ist eine Maximalhöhe. Bei Doppelhäusern sind die Trauf- und Firsthöhen benachbarter Gebäude anzupassen.

##### 2. Giffelsberger Weg/Kunibertusstraße



Die geplante Trauf- und Firsthöhe des geplanten Einzelhauses im Einmündungsbereich Kunibertusstraße/Giffelsberger Weg sind als maximale Höhen festgesetzt.

sberger Weg\BP 330

### 3. Giffelsberger Weg

Die Trauf- und Firsthöhe der Doppelhaushälfte, die an das bestehende Gebäude angrenzt, muss sich an dessen Höhe orientieren.

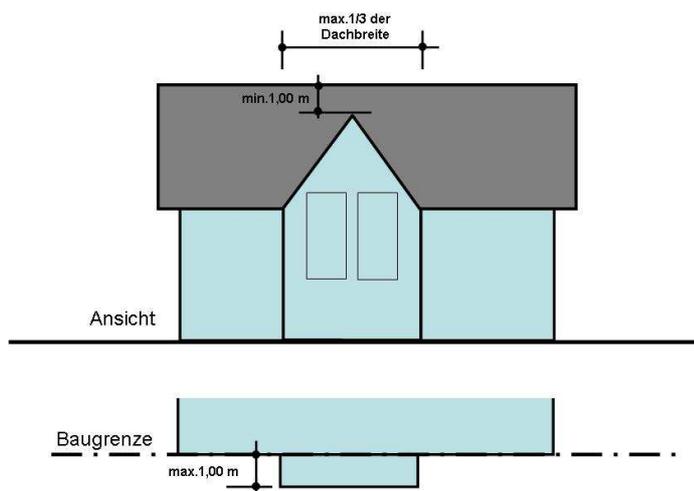
Als Traufpunkt gilt der Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut eines geneigten Daches. Als Firsthöhe und Oberkante Gebäude gilt der Hochpunkt des Dachaufbaus.

Die Vorgärten und die Garagen mit ihren Zufahrten sind auf die Ausbauhöhe der Kunibertusstraße bzw. des Giffelsberger Weges anzupassen.

### 3. Überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die vordere und hintere Baugrenze darf für Erker und Zwerchgiebel und ähnliche Gebäudeteile über maximal  $\frac{1}{3}$  der Fassadenbreite um bis zu 1,0 m überschritten werden.

Regelung zu Vorsprüngen



Die hintere Baugrenze darf mit der im Plan gekennzeichneten Flächen für Pfeiler, Balkone, Altane, Wintergärten und Terrassenüberdachungen um bis zu 3,0 m überschritten werden (Siehe Festsetzung im Bebauungsplan).

### 4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Es wird festgesetzt, dass höchstens 2 Wohnungen je abgeschlossenes, selbstständig nutzbares Gebäude für den Haustyp „Freistehendes Einfamilienhaus“ zulässig sind.

Es wird festgesetzt, dass höchstens eine Wohnung je abgeschlossenes, selbstständig nutzbares Gebäude für den Haustyp „Doppelhaus“ (je Doppelhaushälfte) zulässig ist.

## 5. Stellung baulicher Anlagen

Hauptbaukörper sind entsprechend der in der Planzeichnung dargestellten Hauptfirstrichtung zu errichten.

## 6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

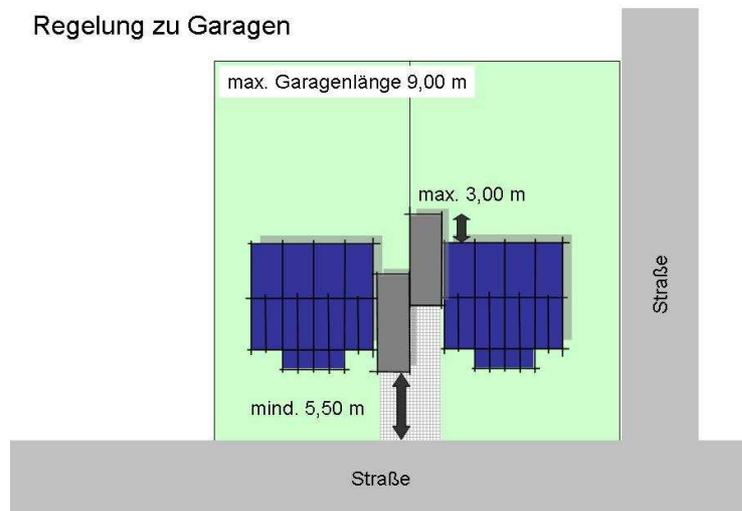
(gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

### 6.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 7,5 m<sup>2</sup> oder einem umbauten Raum von 20 m<sup>3</sup> je Baugrundstück nur außerhalb des Vorgartenbereichs (Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) zulässig.

### 6.2 Stellplätze und Garagen

Gem. § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Fläche und entlang der seitlichen Baugrenze zulässig. Der Abstand zur Straße muss mindestens 5,50 m betragen. Die Garage darf die hintere Gebäudekante um maximal 3,0 m überschreiten.



## 7. Flächen zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### 7.1 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die im Bebauungsplan dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten, dauerhaft zu sichern und ggf. durch Nachpflanzung zu ergänzen. Die bestehenden topographischen

Höhenlagen an den Baumstandorten sind zu erhalten. Je Baum ist ein Standraum von mindestens 12 m<sup>2</sup> als offene Bodenfläche zu sichern.

## **7.2 Pflanzung von Einzelbäumen im Bereich der Fläche für Stellplätze** (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die Stellplatzfläche ist mit insgesamt drei Bäumen zu überstellen. Geringfügige Verschiebungen der Baumstandorte z.B. im Bereich der Zufahrten oder Zugänge sind möglich, die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist jedoch bindend.

Es werden Tilia-Arten, auch in Sorten (z.B. Tilia cordata „Rancho“) empfohlen und sind mindestens in folgender Qualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten: Hochstamm, 4xv, 20 cm Stammumfang (gemessen in 1m Höhe über Geländekante). Je Baum ist eine Baumscheibe von je 12 m<sup>2</sup> offen zu halten und zu bepflanzen.

## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 12 und § 86 BauNVO)

### **1. Allgemeine Anforderungen**

Neubauten und alle baulichen Veränderungen bestehender Anlagen sind in Kubatur, Höhe, Material und Farbgebung so zu gestalten, dass sie sich in Charakter und Maßstab in das Orts- und Straßenbild einfügen.

### **2. Dachform und Dachgestaltung**

Zulässig sind ausschließlich Satteldächer. Der Dachüberstand darf maximal 0,70 m betragen.

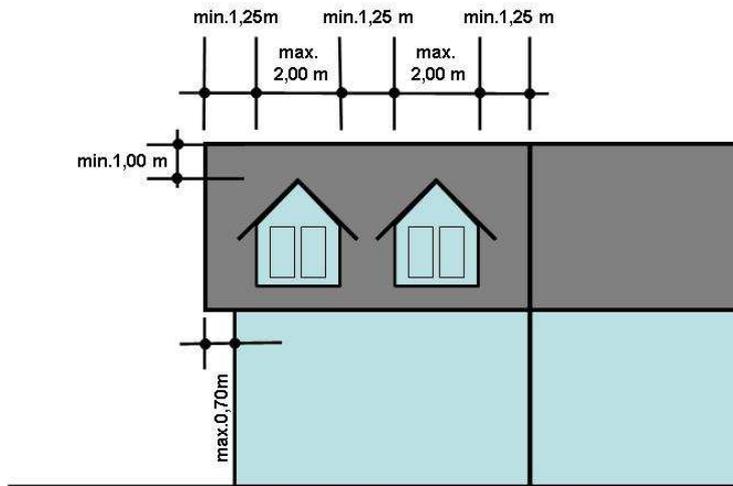
### **3. Dachmaterial und Farbe**

Farbige Dacheindeckungen sind nur als Erdtöne wie Grau, Schwarz, Anthrazit, Braun oder Rot zulässig. Dacheindeckungen sind nur in nicht reflektierenden Materialien zulässig.

### **4. Dachaufbauten**

Gauben dürfen in der Summe ihrer jeweiligen Breiten maximal 50 % der Gesamtdachbreite ausmachen. Die maximale Breite der einzelnen Gauben ist auf 2,0 m begrenzt. Der Abstand untereinander, zu der Außenkante der eigenen Gebäudeabschlusswand und zu dem freien Dachrand muss mindestens 1,25 m betragen. Nebendächer wie Dächer von Gauben und Zwerchgiebeln müssen eindeutig – mindestens 1,0 m unter der Firstlinie zurückbleiben. Zwerchgiebel dürfen maximal 1/3 der Haubreite betragen. Gauben in der 2. Dachebene sind ausgeschlossen.

## Regelung zu Dachgauben

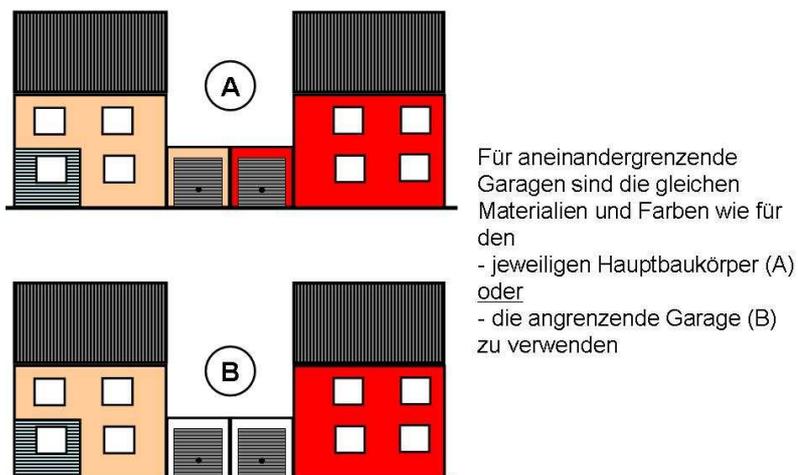


### 5. Äußere Gebäudegestaltung

Bei einem Doppelhaus ist nur eine einheitliche Gestaltung hinsichtlich der Traufhöhe, Firsthöhe sowie Dachform, Dacheindeckung, Baustoff und Farbe zulässig.

### 6. Gestaltung der Garagen

Für die Garagen sind die gleichen Materialien und Farben wie für den jeweiligen Hauptbaukörper oder die angrenzende Garage zu verwenden.



## **7. Einfriedungen der Vorgärten**

In den Vorgärten sind als Einfriedung nur Hecken bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Dementsprechend sind Maschendraht-, Stabgitterzäune, Mauern, Holzzäune oder ähnliche Einfriedungen unzulässig.

## **8. Einfriedungen der Hausgärten**

Im Bereich der Hausgärten sind als Einfriedungen nur Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Ausnahmsweise ist zusätzlich zu den Hecken die Errichtung von lichten Metall- oder Maschendrahtzäunen in gleicher Höhe zulässig.

## **9. Wintergärten**

Wintergärten sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche zulässig. Konstruktive Elemente (Sockel, Pfeiler o.ä.) müssen sich dem verglasten Anteil deutlich unterordnen.

## **10. Freiflächen**

Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten. Die nicht für notwendige Zufahrten oder die Gebäudeerschließung erforderlichen Vorgartenflächen sind gärtnerisch anzulegen.

## **11. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur in untergeordneter Form, zurückhaltender Gestaltung und ausschließlich an der Stätte der Leistung im Erdgeschossbereich an den der öffentlichen Straßenseite zulässig. Sie dürfen eine Größe von maximal 1 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

## **12. Müllaufstellbereiche**

Standplätze für Abfallbehälter sind im Bereich der Vorgärten nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrünten Einfassungen (begrünte Holz- oder Stahlkonstruktion) von drei Seiten optisch abgegrenzt werden.

## **C Hinweise**

(gem. § 9 (5) BauGB)

### **1. Bodenfunde**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, **Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-199**, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

## **2. Wehrbereichsverwaltung West**

Sollten bauliche Anlagen einschließlich ihrer untergeordneten Gebäudeteile die Höhe von 15 m überschreiten, sind die Planungsunterlagen vor Erteilung einer Baugenehmigung der Wehrbereichsverwaltung West vorzulegen.

## **3. Kampfmittelbeseitigung**

Der Bauherr muss sich bei einem neuen Bauvorhaben bei der Ordnungsbehörde der Stadt Kerpen melden. Es ist mit der Behörde abzuklären, ob eine geophysikalische Untersuchung durchzuführen ist.