

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****1. Art der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**1.1 MI - Mischgebiete**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 BauNVO Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), 7 (Tankstellen) und 8 (Vergnügungsstätten) zulässigen sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**2.1 Garagengeschosse**

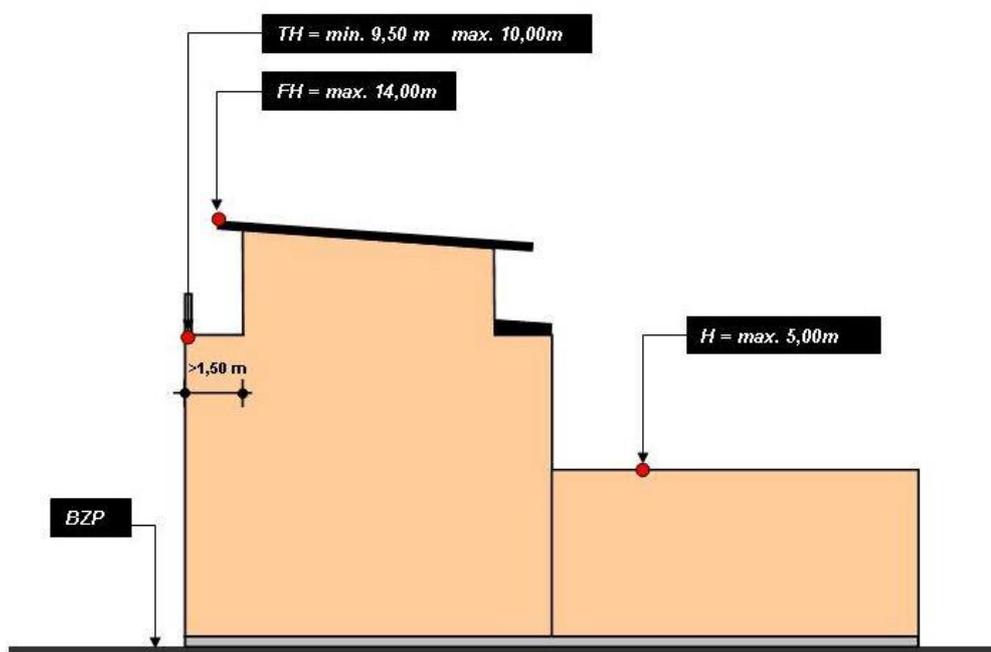
Gemäß § 31 (1) BauGB i.V.m. § 21 a Nr. 1 BauNVO sind in den festgesetzten Mischgebieten (MI) Garagengeschosse im Sinne des § 12 (4) BauNVO in sonst anders genutzten Gebäuden ausnahmsweise nicht auf die zulässige Grundflächenzahl anzurechnen.

**2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V. mit Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2/3 BauNVO sind die Trauf- und Firsthöhen, sowie Oberkante Gebäude (OK) in Meter über den in der Planfassung bezeichneten Bezugspunkten (BZP) festgesetzt.

Als Traufpunkt gilt der Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut eines geneigten Daches bzw. bei Flachdächern der in der Skizze dargestellte Traufpunkt. 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 überschritten werden.

**3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

**Änderungen nach Offenlage kursiv und fett gedruckt**

(gem. § 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**3.1 Bauweise**

In den Mischgebieten (MI) ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

**3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Entlang der Kerpener Straße im Baufeld 1 ist die Baulinie für alle Geschosse festgesetzt. Gem. § 31 (1) BauGB ist ein gegenüber der Baulinie um mindestens 1,50 m versetzter Rücksprung des Dachgeschosses ausnahmsweise zulässig.

**4. Nebenanlagen und Stellplätze**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

**4.1 Stellplätze und Garagen**

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Fläche und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Tiefgaragen sind in den für diesen Nutzungszweck festgesetzten Flächen zulässig.

**5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG)

**Externe Ausgleichsfläche (zum Bebauungsplan SI 228 A)**

Für die in den Naturhaushalt durch bauliche Maßnahmen verursachten Eingriffe sind je qm neuversiegelter Fläche 0,75 qm Ersatzpflanzungen im Bereich der externen Ausgleichsfläche vorzunehmen. Die externe Ausgleichsfläche befindet sich innerhalb des Flächenpools der Stadt Kerpen in der Gemarkung Mödrath Flur 4 Teil aus Flurstück 488. Die Ausgleichspflanzungen werden von der Stadt Kerpen vorgenommen. Die Kosten für die Maßnahmen sind vom Vorhabenträger im Rahmen einer Kostenerstattung gem. § 135 a BauGB zu übernehmen.

**B Bauordnungsrechtliche Vorschriften**

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 12 und § 86 BauO NW)

**1. Allgemeine Anforderungen**

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

**2. Anforderungen an die äußere Gestalt****2.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten als Einzelgauben und Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster von Satteldächern – bzw. Walmdächern dürfen in der Summe der Einzelbreiten nicht mehr als 1/2 der Firstlänge einnehmen, wobei vom Ortgang und First (in der senkrechten Projektion gemessen) ein Mindestabstand von 1,20 m einzuhalten ist.

**3. Gestaltung von Nebenanlagen und Freiflächen****3.1 Freiflächen**

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

**3.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen müssen sich nach Maßstab, Werkstoff, Form und Farbe, Anzahl sowie ihrer sonstigen Einwirkungen in den architektonischen Aufbau der baulichen Anlage und in das Orts- und Straßenbild einordnen.

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

**C KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE**

(gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB)

**1. Bodenfunde**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

**2. Vorhandene Leitungen**

Es wird auf im Plangebiet bestehende Telekommunikationseinrichtungen hingewiesen. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten in Nähe der Leitungen ist es erforderlich, dass die Bauausführenden vorher mit dem Bezirksbüro der Deutschen Telekom Kontakt aufnehmen.

**3. Kampfmittelbeseitigung**

Es gibt Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln im Bebauungsplanbereich. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

**4. Wehrbereichsverwaltung West**

***Sollten bauliche Anlagen einschließlich ihrer untergeordneten Gebäudeteile die Höhe von 20 m überschreiten, sind die Planungsunterlagen vor Erteilung einer Baugenehmigung der Wehrbereichsverwaltung West vorzulegen.***