



BAULEITPLANUNG KERPEN BUIR HOOVER DIGGEN 1 : 500 BEBAUUNGSPLAN BU 223 1.Änderung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB
- WR** Reines Wohngebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB
- 0,4** Grundflächenzahl
 - II** Zahl der Vollgeschosse zwingend
 - FH 11,5** Firsthöhe als Höchstmaß über BZP, s. textliche Festsetzungen 2.1
 - TH 6,0 - 8,0** Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß über BZP, s. textliche Festsetzungen 2.1

- BAUWEISE; BAUGRENZEN; BAULINIEN**
gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB
- Baugrenze**
 - offene Bauweise**
 - Einzelhäuser zulässig**
- VERKEHRSLÄCHEN**
gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche**
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
 - öffentliche Parkfläche**
 - Verkehrsberuhigter Bereich**
 - Straßenbegrenzungslinie**

- GRÜNLÄCHEN**
gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB
- Öffentliche Grünfläche**

- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
gem. § 9 (1) Nr.20, 25 BauGB
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- Flächen für Gehrechte zugunsten der Anlieger, s. textliche Festsetzungen 5.**
 - Zuordnung von Stellplätzen**
 - private Stellplätze**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans BU 223**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans BU 223**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
 - Firststrichung**

- SONSTIGE DARSTELLUNGEN**
- s. textliche Festsetzungen C1 (humose Böden)**
 - vorgesehene Baumanpflanzungen**
 - Gestaltungsvorschlag Straße**

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (gem. § 9 (4) BauGB i.V. mit § 12 und § 86 BauO NRW)	C. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE (gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB)
<p>1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)</p> <p>1.1 WR - Reine Wohngebiete Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsgattungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.</p> <p>2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)</p> <p>2.1 Höhe baulicher Anlagen Die Höhenlage baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Gemäß § 9 (1) Nr. 11.5, mit (2) BauGB und § 16 (23) BauNVO sind die Traufhöhen als Oberkante Wand bzw. die Firsthöhen als Oberkante First in Meter über Bezugspunkt (BZP) Endausbauhöhe Straße als mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und jeweiligem Baugrundstück festgesetzt. Als Sockelhöhe wird die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses der Gebäude festgelegt.</p> <p>2.2 Dachform und Dachneigung Als Dachform für die Hauptgebäude sind geneigte Dächer in Form von Satteldächern und Pultdächern zulässig. Die zulässige Dachneigung von Satteldächern beträgt 30° - 40°.</p> <p>2.3 Dachaufbauten und Dachanschnitte Dachaufbauten als Einzelgauben und Dachanschnitte sowie Dachflächenfenster der Satteldächer dürfen in der Summe der Einbauten nicht mehr als 1/3 der Firstlänge genommen, wobei vom Ortsgang und First (in der senkrechten Projektion) ein Mindestabstand von 1,20m einzuhalten ist. Bei Pultdächern sind Dachaufbauten unzulässig; Dachanschnitte/Dachterrassen sind bis zur vollen Gebäudebreite zulässig.</p> <p>2.2 Anzahl der Wohnungen Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass aus besonderen städtebaulichen Gründen in den Reinen Wohngebieten (WR) höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind.</p> <p>3. Nebenanlagen und Stellplätze (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)</p> <p>3.1 Nebenanlagen Die gemäß § 23 (5) BauNVO zulässigen Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO und die nach Landesrecht zulässigen Anlagen sind in den Reinen Wohngebieten WR bis zu einer Grundfläche von 80m² und einem umbauten Raum von 20m³ je Baugrundstück zulässig. Innerhalb des 5m breiten Grundstücksstreifens am nördlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind Nebenanlagen generell unzulässig.</p> <p>3.2 Stellplätze und Garagen Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze als Einzelstellplätze im Bereich der Vorgärten (Grundstückfläche zwischen Verkehrsfläche und straßensteiliger Gebäudezufahrt), innerhalb der überbaubaren Flächen und darüber hinaus in den dafür vorgesehenen Flächen (St) zulässig. Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen, in den seitlichen Abstandsstreifen und bis zu max. 3m über die hintere Gebäudefront des Hauptbaukörpers hinaus zulässig. Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 6m einzuhalten. Innerhalb des 5m breiten Grundstücksstreifens am nördlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind überdachte Stellplätze / Carports und Garagen generell unzulässig.</p> <p>4. Flächen für die Beseitigung von Niederschlagswasser (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB) Das in den Reinen Wohngebieten WR anfallende unbelastete Regenwasser ist gem. § 51a LWG über die privaten Grundstücke unmittelbar oder über Fleckkanäle innerhalb der öffentlichen Verkehrs- und Grundflächen ortsam in das Buirer Fließ einzuleiten.</p> <p>5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB) Folgende Gehrechte werden festgesetzt: - Gehrecht zugunsten der Anlieger</p> <p>6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)</p> <p>6.1 Pflanzung von Bäumen im Straßenraum Im Bereich der Wohnstraßen (Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) sind unter Freihaltung der Grundstückszufahrten im Abstand von ca. 15 m einseitig Bäume aus Pflanzliste A zu pflanzen.</p> <p>6.2 Pflanzungen in privaten Gärten Auf Grundstücken mit ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je angelegter 100 m² nicht überbaubar Grundstücksfläche gemäß landschaftspflegerischem Begleitplan zum rechtskräftigen Bebauungsplan BU 223 mindestens 3 Sträucher und ein Obstbaum-Hochstamm oder ein kleinerer Laubbau-Hochstamm gemäß Pflanzliste B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Gemäß der Darstellung im landschaftspflegerischen Begleitplan zum rechtskräftigen Bebauungsplan BU 223 sind straßenbegleitend und entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen Hecken gemäß Pflanzliste B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.</p>	<p>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.</p> <p>2. Anforderungen an die äußere Gestalt</p> <p>2.1 Gebäudehöhen Die maximale Sockelhöhe der Gebäude wird auf 0,5m über Bezugspunkt (BZP) Endausbauhöhe Straße als mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und jeweiligem Baugrundstück festgesetzt. Als Sockelhöhe wird die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses der Gebäude festgelegt.</p> <p>2.2 Dachform und Dachneigung Als Dachform für die Hauptgebäude sind geneigte Dächer in Form von Satteldächern und Pultdächern zulässig. Die zulässige Dachneigung von Satteldächern beträgt 30° - 40°.</p> <p>2.3 Dachaufbauten und Dachanschnitte Dachaufbauten als Einzelgauben und Dachanschnitte sowie Dachflächenfenster der Satteldächer dürfen in der Summe der Einbauten nicht mehr als 1/3 der Firstlänge genommen, wobei vom Ortsgang und First (in der senkrechten Projektion) ein Mindestabstand von 1,20m einzuhalten ist. Bei Pultdächern sind Dachaufbauten unzulässig; Dachanschnitte/Dachterrassen sind bis zur vollen Gebäudebreite zulässig.</p> <p>3. Gestaltung von Nebenanlagen und Freiflächen</p> <p>3.1 Stellplätze und Garagen Sammelstellplätze (St) sind als offene Stellplätze herzustellen. Einzelstellplätze auf den privaten Grundstücken können als halboffene Stellplätze (Carports) herstellt werden und sind dann zu begrünen. Die maximale Höhe der Konstruktion der Carports wird auf 2,5m über Bezugspunkt (BZP) Endausbauhöhe Straße als mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und jeweiligem Baugrundstück begrenzt. Garagen sind gestalterisch auf den Hauptbaukörper abzustimmen.</p> <p>3.2 Einfriedungen Zur Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken in Höhe von ca. 0,60 - 1,20 m zu verwenden. Untertal in die Überstichung des Buirer Fließes angrenzend, sind als Einfriedung nur Hecken zulässig. Sonstige Einfriedungen sind nur im Abstand von mindestens 1 m zur Böschungskante zulässig.</p> <p>3.3 Freiflächen Private Stellplätze und Zuwegungen sind aus wasserundurchlässigem Material herzustellen. Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Abstellfläche genutzt werden. Der Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.</p> <p>4. 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 Stelle der Leistung im Bereich des Grundstückes bis zur Fensterbank des ersten Obergeschosses zulässig.</p>	<p>1. Baugrundbeschaffenheit Die Bodenkarte NRW weist für die im B-Plan gekennzeichneten Teilbereiche humose Böden auf. Bei Bebauung der Flächen können besondere bauliche Vorkehrungen bei der Gründung erforderlich sein. Bauvorschriften der DIN 1954 "Zulässige Belastung des Baugrundes" und der DIN 18196 "Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten. Das Plangebiet liegt im Bereich großräumiger Grundwasseranhebung durch bergbauliche Maßnahmen. Nach Einstellung der Tagebauzylinder kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Grundwasser im Plangebiet wieder sehr oberflächlich anstehen wird. Darüber hinaus sind darauf hingewiesen, daß im Plangebiet oberflächlich Schichtwasser und dadurch verursachtes drückendes Wasser auftreten kann. Die Bauvorschriften der DIN 18196 "Bauwerksabdichtungen" und die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.</p> <p>2. Bodendenkmale Bei Ausschachtungsarbeiten auftretende archaische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus geschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn übermittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.</p> <p>3. Kampfmittelbeseitigung Es gibt Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln im Bebauungsplanbereich. Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Bombenbaugebiet. Es wird empfohlen, den Bereich abzusuchen zu lassen und von Kampfmitteln zu klären. Es wird um Anträge jedweder Baumaßnahme gebitten, damit eine Überprüfung des Baugeländes vorgenommen werden kann. Als zeitlicher Vorlauf sind ca. 4-8 Wochen einzuplanen.</p> <p>4. PFLANZLISTEN Alle Bepflanzungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Pflanzliste A Straßenbäume Platanus x acerifolia Acer campestre Sorbus aucuparia Acer platanoides Fraxinus excelsior Quercus petraea Robinia pseudoacacia Tilia cordata (green spire) Hochstämme, Stammumfang mind. 20-25 cm</p> <p>Unterpflanzung 50% Potentilla fruticosa 50% Hypericum calycinum</p> <p>Pflanzliste B Laubbäume Acer campestre Cornus alba Malus sibirica Prunus avium Pyrus communis Hochstämme, Stammumfang mind. 14-16 cm</p> <p>Obstbäume Obstbäume Rheinische Schafnase Rheinischer Bohnapfel Alexander Lucas Gute Graue Pastorenbirne Bühler Frühzeitiger Große Oräne Reneköde Mirabelle von Nancy Büttner's Rote Knorpelirsche Donissens Gelbe Knorpelirsche Schneiders Späte Knorpelirsche Hochstämme, Stammhöhe ca. 1,60 m</p> <p>Sträucher/Hecken Carpinus betulus Cornus sanguinea Cornus mas Corylus avellana Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Rhamnus frangula Viburnum lantana Viburnum opulus Häufige Sträucher mind. 100-125 cm hoch, Pflanzabstand 1,5m x 1,5m</p> <p>Feldahorn Heibuche Waldahorn Waldweide Waldspitzel Vogelbeere Wildrose</p> <p>Platane Eiche Eberesche Ahorn Eiche Traubeneiche Robinie Winterlinde</p> <p>Fingerstrauch Johanniskraut</p>

Plangrundlage Rechtsgrundlagen

<p>* Unzutreffendes streichen</p> <p>Die vorliegende Plangrundlage ist z. T. eine Abzeichnung - Vergrößerung der Katasterkarte.</p> <p>Die Flurkarte ist entstanden im Jahre im Maßstab durch Uraufnahme vereinfachte - Teil - Neuvermessung.</p> <p>Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Eignungsvermessungen (z.B. Gebäude).</p> <p>Die vorliegende Plangrundlage wurde z.T. - neu kartiert, nach einmündigen Fortführungs-Messungen (Nr. 55 FA II) - nach einer Teilneuvermessung und unter Verwendung von Fortführungs-Messungen (vereinfachte Neuvermessung) - nach einer Neuvermessung gem. Eig.-Best. und Vermessungspunktanweisung.</p> <p>Die Darstellung entspricht dem Zustand von</p>	<p>Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung gemeinsinnig einseitig ist.</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).</p> <p>Baugenutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Berechtigung von Wohnbauland vom 22.04.1993, (BGBl. I S. 496).</p> <p>Vereinbarung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangebietes, (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990, (BGBl. I 1991, S. 58).</p> <p>Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GVBl. 2000, S. 296) in der zur Zeit gültigen Fassung.</p> <p>Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1989 (BGBl. I S. 2994).</p> <p>Gesetz über die Umwelteinwirkungsprüfung (UVP) vom 12.02.1991, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).</p> <p>Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), in der zur Zeit gültigen Fassung.</p>
---	--

Ausfertigung

Dieser Plan ist die Ausfertigung, die der Rat der Stadt Kerpen in seiner Sitzung vom 11.05.04 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen hat.

Kerpen, den 22.07.04

Bürgermeister / Ratmitglied

Verfahren

<p>Dieser Plan ist Unkenntlich.</p> <p>Kerpen, den 22.07.04</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) des BauGB am 22.12.03 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Kerpen, den 22.07.04</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Eine erneute Offenlegung gem. § 3 (3) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom bis</p> <p>Ort und Dauer der erneuten Auslegung werden am 11.05.04 als Satzung beschlossen gemacht.</p> <p>Kerpen, den</p> <p>Bürgermeister</p>
--	---	--

Dieser Bebauungsplan wurde unter Mitwirkung folgender Fachplaner erstellt:

Dieser Plan hat gem. § 3 (2) BauGB gem. Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Verkehr der Stadt Kerpen vom 10.12.03 in der Zeit vom 05.01.04 bis 13.02.04 öffentlich ausliegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 22.12.03 gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Kerpen, den 22.07.04

Bürgermeister

Bestandteil des Bebauungsplans sind:

- Textliche Festsetzungen
- Begründung

Änderungen bzw. Ergänzungen gem. § 3 (3) BauGB nach der öffentlichen Auslegung erfolgt gem. Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Verkehr der Stadt Kerpen vom 10.12.03 in der Zeit vom 05.01.04 bis 13.02.04 öffentlich ausliegen.

Der Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind gem. § 10 (3) BauGB am 13.07.04 bekannt gemacht worden.

Kerpen, den 22.07.04

Bürgermeister



AMT 16
STADTPLANUNG, STADTENTWICKLUNG,
BAUEN



RAUMPLAN AACHEN 11 / 2003