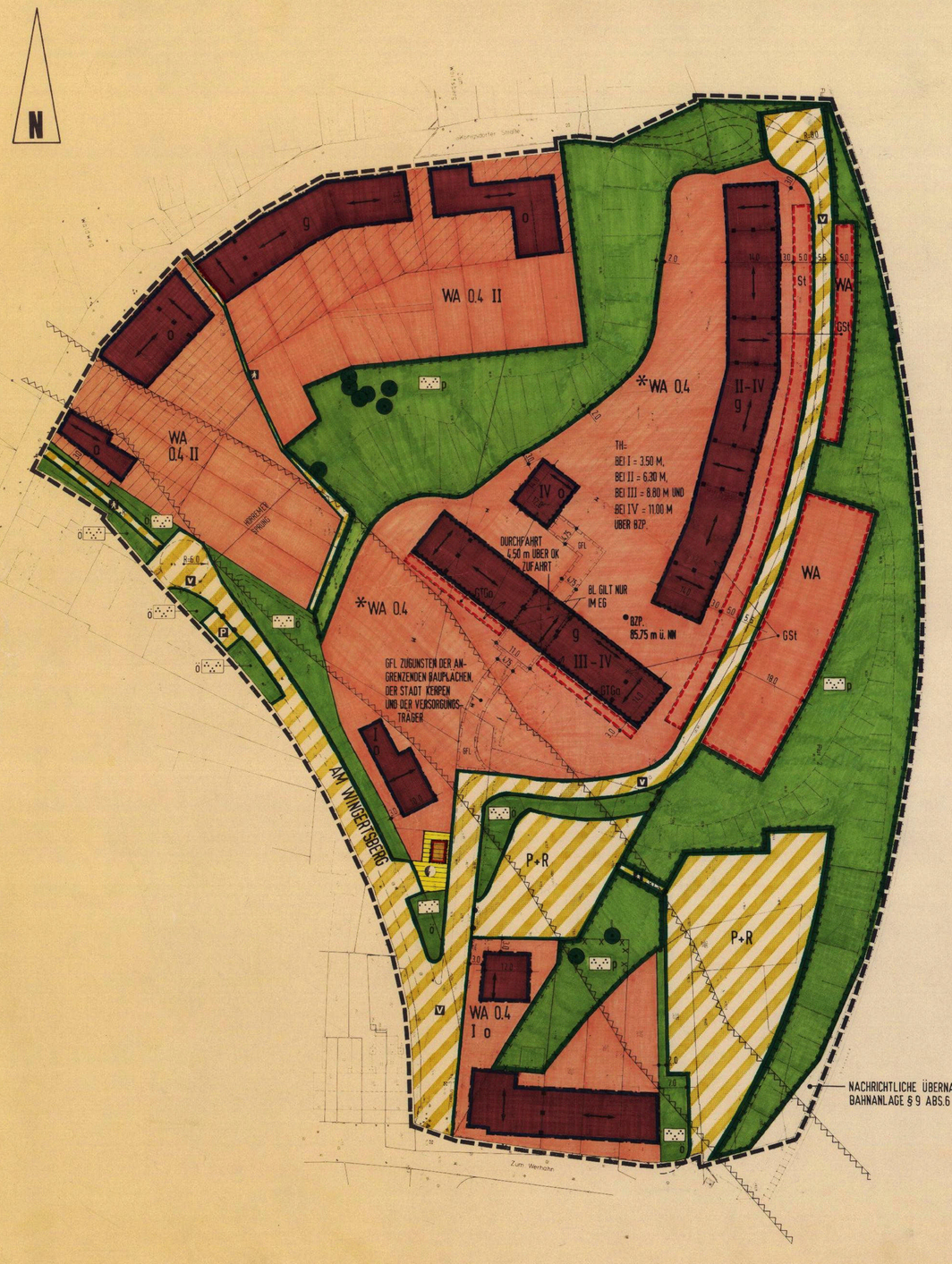


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

" Änderung / Ergänzung nach Offenlegung

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

1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs.6 **Nr 1** BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

Nr.4 Gartenbaubetriebe,
Nr.5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(gem. § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

2.1 Die gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässigen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und die nach Landesrecht zulässigen Anlagen sind außerhalb der dafür festgesetzten Flächen unzulässig.

2.2 Im Bereich der mit der Signatur „GGa" gekennzeichneten Fläche sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

2.3 Gemäß § 12 Abs.6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren und auf den dafür festgesetzten Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

3. Grünflächen

3.1 Öffentliche Grünflächen (Parkanlage)
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" dürfen bis zu 40 % der Gesamtfläche als Extensivrasenfläche gestaltet werden und sind entsprechend der unter 5. aufgeführten Arten zu bepflanzen.

3.2 Private Grünflächen (Böschungsgrün)
(gem. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Die festgesetzten Flächen sind entsprechend der Artenliste mit einer Pflanze / m² zu bepflanzen.
Je angefangene 200 m² Flächen ist ein Baum 1. Ordnung, je angefangene 100 m² ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen.

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

4.1 Begrünung der Baugrundstücke

20 % der Grundstücksfläche sind entsprechend der Artenliste mit einer Pflanze / m² zu begrünen.

4.2 Begrünung der Stellplätze, Park & Ride - Anlage

Die PKW-Einzelstellplätze, auf den privaten Grundstücksflächen sind aus Rasenpflaster oder Rasenfugenpflaster zu erstellen.
Je angefangene 5 Stellplätze ist ein Baum 2. Ordnung gemäß der Artenliste mit einem Mindestpflanzmaß von 20/25 cm (gemessen 1,0 m über natürlicher Geländeoberfläche) zu pflanzen.

5. Artenliste

Arten für Eingrünungs- und Ersatzpflanzungen sind

Bäume 1. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Spitzahorn **
Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde
Acer platanoides	Spitzahorn **
Bäume 2. Ordnung	
Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche

Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hedera helix	Efeu
Rosa arvensis	Feldrose
Viburnum opulus	Schneeball
Salix caprea	Salweide **

6. Hilfe bedürftiger Antagen

Die Obersenken der Traufen der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude dürfen im Mittel gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO innerhalb der mit • gekennzeichneten, WA-Allgemeinen, Wohngebieten, folgende maximalen Höhen über dem festgesetzten Bezugspunkt nicht überschreiten:

- in den mit I festgesetzten Bereichen bis 3,50 m,
- in den mit II festgesetzten Bereichen bis 6,30 m,
- in den mit III festgesetzten Bereichen bis 8,80 m,
- in den mit IV festgesetzten Bereichen bis 11,00 m.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Traufhöhen abgewichen werden, wenn eine Anpassung an bereits bestehende Nachbargebäude erforderlich wird. Als Obersenke der Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bei zum oberen Abschluß der Wand.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(gem. § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Fenster und Fenstertüren von Schlafräumen sind innerhalb der markierten Fassadenteile mit Schalldämmzahlen auszurüsten, die den Anforderungen der Schallschutzklasse II der VDI 2719 entsprechen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V. MIT § 81 ABS. 4 LANDESBAUORDNUNG NW

1. Allgemeine Anforderungen

Neubauten sind in Baumassen, Proportionen, Höhe, Material, Form und Farbgebungen nach den gestalterischen Festsetzungen der Punkte 2.1 bis 6.2 zu errichten. Alle baulichen Veränderungen haben sich in Charakter und Maßstab in das Orts und Straßenbild einzufügen. Die gestalterischen Festsetzungen sind für bauliche Veränderungen aller Art bindend.

2. Anforderungen an die äußere Gestalt

2.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform ist für Haupt- und Nebengebäude innerhalb der mit • gekennzeichneten WA-Allgemeinen Wohngebiete ausschließlich das Satteldach mit Dachneigungen von 30 -35° und 35 -45° zulässig.

2.2 Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben in Form von Giebel- und Walmgauben und einer max. Höhe des Firstanfalls von 1,30 m zulässig.
Die Gesamtlänge aller Gauben und Dacheinschnitte je Dachseite/n dürfen jeweils 1/3 der Firstlänge nicht übersteigen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster dürfen in der Summe der Einzelbreiten nicht mehr als 50% der Firstlänge einnehmen, weiter vom First (in der senkrechten Projektion gemessen) ein Mindestabstand von 1,20 m einzuhalten ist.

2.3 Dacheindeckungen

Das Dacheindeckungsmaterial ist einheitlich für die jeweilige Hausseite zu wählen.

3. Wandöffnungen und Fassaden

3.1 Wandöffnungen

Fenster sind in stehendem Format auszubilden, sie dürfen nur in einem Höhen-/Seitenverhältnis von mehr als 1,2 : 1 ausgeführt werden.

4. Oberflächen, Materialien und Farben

4.1 Fassadenmaterialien und Verglasungen **

~~Grellbunte Fassadenverkleidungen aus Riemchen, polierten oder geschlifffenen Blenden, Kunststoffen, Pappen, Asbestzement und glänzenden oder stärkereflektierenden Metallen sind unzulässig.~~
~~Die Verwendung von blankpolierten, Profilglaselementen, Glasbausteinen und Spiegelglas ist unzulässig.~~ **

4.2 Fenster und Außentüren

~~Fenster und Türrahmen einschließlich der Flügel in blanken oder blankpolierten Metallen sind unzulässig.~~

5. Freiflächen

5.1 Vorgärten

Vorgärten sind unversiegelt anzulegen, zu begrünen und dürfen nicht als Arbeits-, Stellplatz- oder Lagerfläche genutzt werden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge und Zufahrten.
Die Einfriedung der Vorgärten ist unzulässig.

6. Garagen und Nebenanlagen

6.1 Garagen

Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung den Vorschriften 2.1 bis ~~4.2~~ **3.1** entsprechend zu errichten.

6.2 Müllbehälter

Müllbehälter sind entweder in Gebäuden oder in mit Rank-, Schling- bzw. Kletterpflanzen begrünten Schränken aus Mauerwerk oder Holz, oder hinter einer immergrünen Hecke unterzubringen.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 239 wurde eine kleine Teilfläche des Bundeseisenbahnbetriebsgeländes nachrichtlich übernommen und als solche im Bebauungsplanentwurf gekennzeichnet.

D. HINWEISE

1. Bei den Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz -DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NW. S.277/SGV.NW.224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Ersteinschätzung sogl. der Boden-, Wasser- und Luftqualität durchgeführt (s. hierzu das Gutachten des Ing.Büros für Boden- und Grundwasserbewertung de Vries/ Mayat, Bonn vom Juli 1992). Die Ersteinschätzungen und Hinweise des Gutachters sind zu beachten. Bei Auffälligkeiten im Rahmen des Bodenaushubs, das gilt insbesondere für den Bereich der geplanten Gemeinschaftsstellplätze *und des westlichen Park & Ride-Parkplatzes (Fa. Wasel)* **, ist umgehend die Untere Wasserbehörde (UWB) des Kreises in *Hürth Bergheim* ** zu benachrichtigen.
3. Das Bebauungsplangebiet wird von der bewegungsaktiven Verwerfung „Kerpener Horst" durchzogen. Aufgrund der bekannten hydrologisch wirksamen tektonischen Störung sind in der Vergangenheit bauwerksschädigende Bodenbewegungen aufgetreten, die vermutlich auch weiterhin anhalten. Diese Zone ist dafür von jeglicher Neubebauung freizuhalten.

4. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

E. EMPFEHLUNGEN

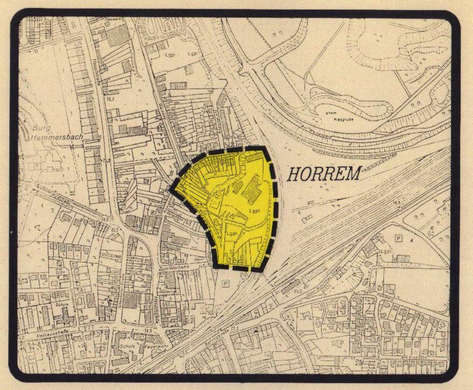
Es wird empfohlen, die Dachflächenwasser vorbehaltlich der wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücken zu versickern.

Übersichtskarte

M 1: 5000

Gemarkung **Horrem**
Ortslage

Flur **28**



Plangrundlage

~~Grundlage des Planentwurfs ist die Katasterkarte im Maßstab 1:500 durch Vervielfältigung mit Genehmigung des Katasteramtes~~
Die Darstellung entspricht den ~~gegenwärtigen~~ Zustand vom Nov. 1991

1. Dez. 1993
Siebel
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Kataster nachweis überein.

1. Dez. 1993
Siebel
Katasteramtsleiter

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

1. Dez. 1993
Siebel
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. 9. 1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 466)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. 9. 1977 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. 12. 1990 (BGBl. Nr. 3 vom 22. 1. 1991)

Gemeindeordnung Nordrhein - Westfalen (GO NW) in der zur Zeit gültigen Fassung

Das Bebauungsplangebiet ist eine Begründungspflicht

Verfahren

Dieser Plan ist Bestandteil des Urkundenbuches und vom Rat der Stadt Kerpen am ... durch ... als Satzung beschlossen.
Dieser Plan ist Grundlage ...
Kerpen, den ...

Der Aufstellungsbeschluß ist gem. § 2 (1) des BauGB am 26.10.1992 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Kerpen, den ...
Stadtdirektor

Die Anhörung der Bürger sowie der Einsteigung gem. § 2 (1) BauGB hat in der Zeit vom 04.07.1992 bis 25.03.1993 stattgefunden.
Kerpen, den ...
Stadtdirektor

Eine erneute Offenlage gem. § 3 (3) des Verfahrens nach § 3 (3) BauGB ist, den Anregungen nach der eingeholten Anregung erfolgte vom ... bis ...
Kerpen, den ...
Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan wurde entworfen und angefertigt von

La Città - Stadtplanung
Paffrath-Baureis, Schneider
Ebertplatz 14-16
5000 Köln 1

in Zusammenarbeit mit dem
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Stadterneuerung

Köln, den 22.02.1993
Kerpen, den 09.03.1993

Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB vom Rat am 26.10.1993 als Satzung beschlossen worden.
Kerpen, den ...
Bürgermeister / Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan wurde unter Mitwirkung folgender Fachplaner erstellt:

Graner + Partner, Ingenieure
Lichtenweg 15
5060 Bergisch Gladbach 2

Landschaftsarchitekt Dipl.Ing. Scheller
Klosterweg 12
5144 Dalheim-Rödgen

Ing.Büro für Boden- und Grundwasserbewertung de Vries / Mayat
Eduard-Otto-Str. 30
5300 Bonn 1

Durch Planbeschluß gem. § 3 (2) BauGB in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) sowie vom 27.04.1993 bis 28.05.1993 öffentlich ausgelegen.

Die Offenlegung wurde am 19.04.1993 gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Kerpen, den ...
Stadtdirektor

Dieser Plan wurde am § 11 des BauGB am ... angezeigt. Verletzungen von Rechtsvorschriften werden nicht geltend gemacht. Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom ... AZ: ...
Kerpen, den ...
Der Regierungspräsident ... im Auftrag

Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

Textliche Festsetzungen
Schalltechnisches Gutachten
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Durch Planbeschluß gem. § 3 (2) BauGB in der Fassung vom ... sowie vom ... öffentlich ausgelegen.
Kerpen, den ...
Bürgermeister / Ratsmitglied

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 und Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden nicht geltend gemacht.
Kerpen, den ...
Stadtdirektor

Durch Planbeschluß gem. § 3 (2) BauGB in der Fassung vom ... sowie vom ... öffentlich ausgelegen.
26.10.1992
Kerpen, den ...
Bürgermeister / Ratsmitglied

Eine ergänzende Beteiligung gem. § 3 (3) des BauGB ist in der Zeit vom ... bis ... durchgeführt worden.
Kerpen, den ...
Stadtdirektor

Bauleitplanung

HORREM

AM WINGERTSBERG

B - Plan Nr. 239

M. 1:500

PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
1 = überbaubar
1 = nicht überbaubar

1 | 2
WA | WA — Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB

0.4 — Grundflächenzahl (GRZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

II - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze

BAUGRENZEN, BAULINIEN
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze

Baulinie (BL)

VERKEHRSFLÄCHEN
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich
A — Fußweg
P+R — Park & Ride - Anlage

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Flächen für Ver- und Entsorgung
Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Grünflächen — ö = öffentlich, p = privat

Parkanlage

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Erhaltung von Bäumen

GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
gem. § 81 BauO NW in Verb. mit § 9 (4) BauGB

Firstrichtung

Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtung

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

GSt = Gemeinschaftsstellplätze
GTGa = Gemeinschaftstiefgarage

Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (siehe textliche Festsetzungen Ziffer A 7)

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

vorgeschlagener Fußweg

Durchfahrt, Durchgang

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

siehe textliche Festsetzungen Ziffer A 2.2

• BZP. — Höhenbezugspunkt in m über N.N.

Plangebietsgrenze

TH — Höchstgrenze der Traufhöhe

* — siehe textliche Festsetzungen Ziffern A 6 und B 2.1

kerpen
Amt für Stadtentwicklung
Stadtplanung u. Stadterneuerung

LA CITTÀ PAFFRATH-BAUREIS STADTPLANUNG SCHNEIDER
EBERTPLATZ 14-16
-FÜLLENBACHHAUS-
5000 KÖLN 1
TELEFON 0221-137710 • 134452