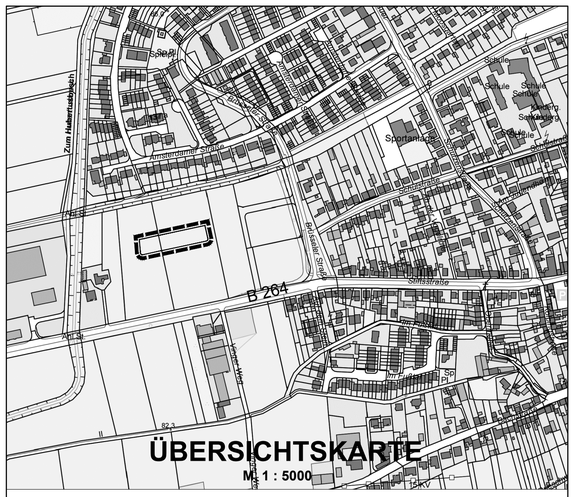


Plangrundlage

* unzutreffendes streichen

Die vorliegende Plangrundlage ist z. T. eine Abzeichnung - Vergrößerung der Katasterflurkarte.

Die Flurkarte ist entstanden im Jahre ..... im Maßstab ..... durch ..... Uraufnahme - vereinfachte - Teil -Neuvermessung.

Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z. B. Gebäude).

Die vorliegende Plangrundlage wurde z. T. - neu kartiert, nach einwandfreien Fortf. - Vermessungen (Nr. 55 FA II) - nach einer Teilneuvermessung und unter Verwendung von Fortf. - Vermessungen (vereinfachte Neuvermessung) - nach einer Neuvermessung gem. Erg. - Best. und Vermessungspunktanweisung.

Die Darstellung entspricht dem Zustand vom ..... ohne Fortführungsvermessung auf der Basis eines örtlichen Koordinatensystems.

.....

.....
Öffentl. best. Verm. Ing. F. Leinfelder
Wilhelmstraße 33 42781 Haan
Tel. 02129/9343-0 Fax. 9343-30

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

.....

.....
ÖbVI

Ausfertigung

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

.....
Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I1991, S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S 1193) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S 2542)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S 1757, 2797) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S 3316)

Verfahren

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und dem darauf verzeichneten Vermerken überein. Dieser Plan ist Urkundsplan.	Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) des BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.	Eine erneute Offenlage gem. § 4a (3) Satz 3 BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB, zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom ..... bis ..... . Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am ..... gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Kerpen, den	Kerpen, den	Kerpen, den .....
..... Bürgermeisterin	..... Bürgermeisterin	..... Bürgermeisterin
Dieser Bebauungsplan wurde entworfen und angefertigt vom Amt 16 "Planen, Bauen, Wohnen und Umweltschutz", Abteilung 16.1 "Stadtplanung" der Stadt Kerpen.	Die Unterrichtung der Bürger sowie die Erörterung gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden. Gem. Beschluss des Rates der Stadt Kerpen vom ..... wurde gem. § 3 (1) Nr. 1, 2 BauGB von der Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB abgesehen.	Dieser Plan ist gem. §10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Kerpen am ..... als Satzung beschlossen worden.
Kerpen, den	Kerpen, den	Kerpen, den .....
..... Bürgermeisterin	..... Bürgermeisterin	..... Bürgermeisterin
Dieser Bebauungsplan wurde unter Mitwirkung folgender Fachplaner erstellt: ISR INNOVATIVE STADT + RAUM PLANUNG ISR GmbH & Co. KG Zur Pumpstation 1, 42781 Haan mail@isr-haan.de www.isr-haan.de Tel: 02129-56 62 09-0 Fax: 56 62 09-16	Dieser Plan hat gem. § 3 (2) BauGB gem. Beschluss des Rates der Stadt Kerpen vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.	Dieser Plan wurde gem. § 10 (2) BauGB am ..... zur Genehmigung vorgelegt. Verletzungen von Rechtsvorschriften werden nicht geltend gemacht. Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom ..... AZ .....
	Kerpen, den	Köln, den .....
	..... Bürgermeisterin	..... Bezirksregierung Köln im Auftrag
Bestandteil des Bebauungsplanes sind: Textliche Festsetzungen Diesem Bebauungsplan sind eine Begründung mit Umweltbericht und folgende Anlagen zur Begründung beigefügt: -Landschaftspflegerischer Fachbeitrag -Artenschutzprüfung -Schallgutachten -Baugrundgutachten	Änderungen bzw. Ergänzungen gem. § 4a (3) Satz 1 BauGB nach der öffentlichen Auslegung erfolgten gem. Beschlussfassung des Rates der Stadt Kerpen vom ..... . Kerpen, den .... Bürgermeisterin	Der Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind gem. § 10 (3) BauGB am ..... bekannt gemacht worden. Kerpen, den .... Bürgermeisterin
Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kerpen vom ..... aufgestellt worden.	Die Einholung von Stellungnahmen der Betroffenen gem. § 4a (3) Satz 4 BauGB zu der (den) Änderung(en) bzw. Ergänzung(en) nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom ..... bis	Die Erteilung der Genehmigung der Bezirksregierung sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind gem. § 10 (3) BauGB am ..... bekannt gemacht worden.
Kerpen, den	Kerpen, den	Kerpen, den .....
..... Bürgermeisterin	..... Bürgermeisterin	..... Bürgermeisterin

Textliche und zeichnerische Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und i.V.m. § 1 (5), (6) und (7) BauNVO sowie § 4 BauNVO)

WA **Allgemeine Wohngebiete**

Im Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

In dem Baugebiet sind die gemäß § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2), (3) und (6) BauNVO, §§ 19 - 20 und 21a (2) BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

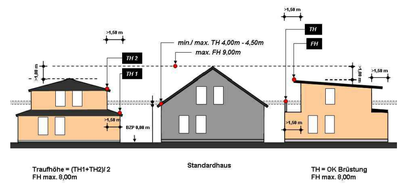
E nur Einzelhäuser zulässig

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2 und 3) BauNVO sind die Traufhöhen als Mindesthöhe und Maximalhöhe und die Firsthöhen als Oberkante First bzw. Gebäude als Höchstmaß in Meter über die unter Punkt 2.2 definierten Bezugspunkte festgesetzt. Bei Gebäuden mit zurückversetzen Geschossen müssen die vordere und hintere Außenwand um mindestens 1,50 m gegenüber der darunter liegenden Außenwand zurückspringen (siehe Skizze).

Die Trauf- und Firsthöhen sind gemäß der nachfolgenden Skizze definiert.

Bauformen im Rahmen der I- Geschossigkeit

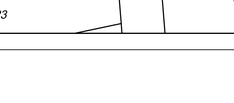


Die festgesetzte Firsthöhe bzw. Oberkante baulicher Anlagen kann gem. § 31 (1) BauGB ausnahmsweise durch notwendige technische Aufbauten wie z. B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen oder Aufzüge überschritten werden.

2.2 Bezugspunkte Höhe der baulichen Anlagen

Als Bezugspunkt (BZP) für die Bemessung der Höhe der baulichen Anlagen gilt die mittlere Höhe der erschließenden Planstraße (Schnittpunkt Straßenbegrenzungslinie, siehe nachfolgende Skizze), die sich aus der Straßenentwurfsplanung ergibt.

Bezugshöhe



2.3 Festsetzung der Geländeoberfläche (§ 9 (3) BauGB i. V. m. § 2 (4) LBauONW)

Als festgelegte Geländeoberfläche nach § 2 (4) LBauONW gilt die Höhe der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche, von der aus die Haupterschließung des Baugrundstückes erfolgt.

2.4 Höhenfestsetzung nicht überbaubarer Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 / 22 i. V. m. § 9 (3) BauGB)

Die Vorgartenbereiche, Stellplätze und Zufahrten sind auf das Niveau der angrenzenden Planstraße (Fahrbahnrand) aufzuschütten.

Die seitlich an Erschließungsstraßen angrenzenden Grundstücksteile sind in einer Tiefe von min. 2,0 m auf das Niveau der angrenzenden Straße (Fahrbahnrand) aufzuschütten.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Die Überschreitung der hinteren Baugrenze durch Wintergärten, Sichtschutzwänden, Terrassenüberdachungen, Balkone und Garagen ist im allgemeinen Wohngebiet bis zu max. 2,0 m zulässig. Bei aneinandergrenzenden Wohngebäuden und aneinandergrenzenden Wohneinheiten ist an der angebauten Nachbargrenze eine bis zu 2,0 m hohe Trennwand zulässig, deren Länge die rückwärtige Gebäudeflucht um nicht mehr als 4,0 m überschreiten darf.

4. Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB und § 51a Landeswassergesetz NW)

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist gem. § 51a Landeswassergesetz auf den privaten Grundstücksflächen ortsnah zur Versickerung zu bringen.

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 (1) und (2) BauNVO)

Garagen und Stellplätze bzw. überdachte Stellplätze sind in den Baugebieten für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den gekennzeichneten Bereichen zulässig. Ferner ist gemäß Ziffer 3.2 die Überschreitung der hinteren Baugrenze durch Garagen in den allgemeinen Wohngebieten bis zu maximal 2,0 m zulässig.

Ga/Stü Garagen und überdachte Stellplätze

Außenwände von Garagen, die in einem Abstand von 0,5 m längs zur nächstgelegenen Erschließungsstraße errichtet werden, sind mit Kletterpflanzen oder bepflanzten Rankgerüsten gemäß Pflanzenliste zu begrünen.

Kletterpflanzen

Clematis - Sorten Waldrebe

Lonicera - Sorten Geißblatt

Hydrangea petiolaris - Kletterhortensie

Parthenocissus - Sorten Wilder Wein

Vor den Garagen/ überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von min. 5,0 m bis zur angrenzenden Erschließungsstraße (zweiter Stellplatz) zu schaffen.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind in allen Baugebieten ausnahmsweise zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in den Vorgärten unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Schränke für Mülltonnen.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten je Hauseinheit zulässig.

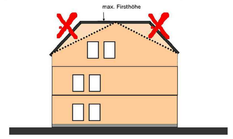
B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Dächer

Als Farbe der Dacheindeckung ist Schwarz, Grau oder Anthrazit festgesetzt. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.

Abgeschnittene Dachformen -gemäß der Skizze- sind im Bereich der zweigeschossigen Bebauung unzulässig.

Keine abgeschnittene Dachformen in der II Geschossigkeit

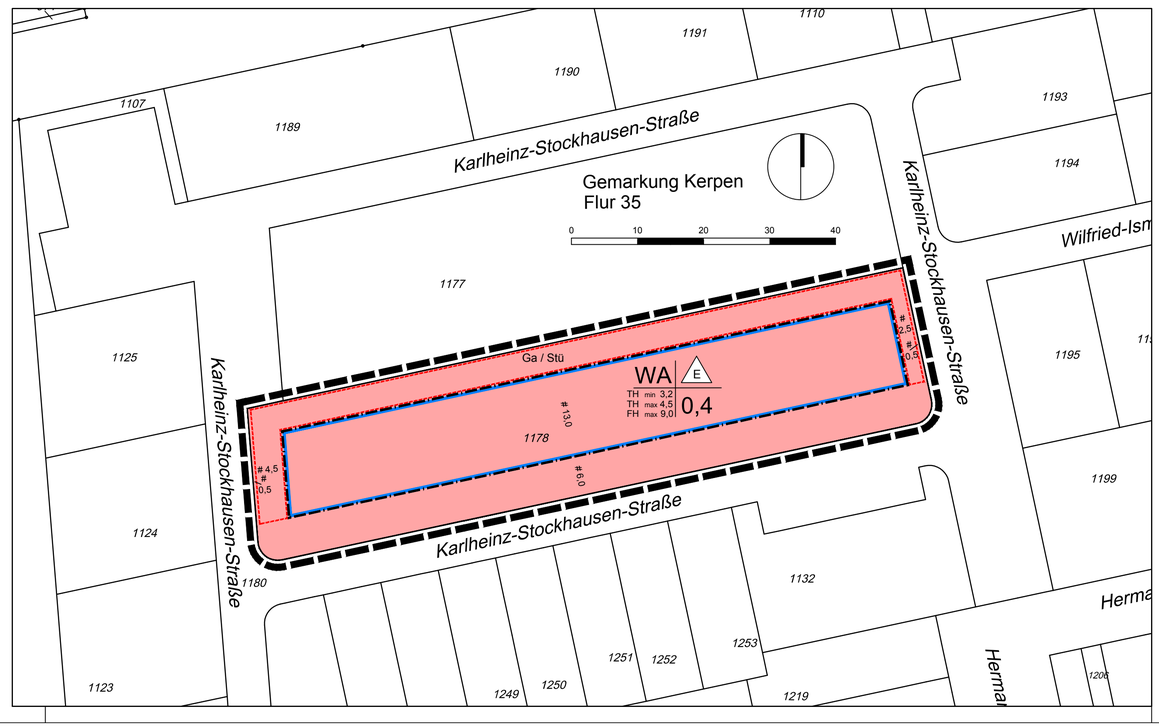


PD Pultdach
FD Flachdach
ZD Zeltdach

2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur in einem Mindestabstand von 1,00 m zum First sowie in einem Abstand von mind. 1,25 m zur Außenkante des Daches zulässig (siehe Skizze). Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf bis zu 50% der Traufwandlänge, je Dachseite, betragen.

Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte in zweiter Ebene sind nicht zulässig. Zwerchgiebel sind zulässig.



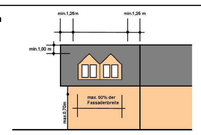
kerpen

BAULEITPLANUNG

STADT KERPEN

AMT 16 "PLANEN, BAUEN, WOHNEN UND UMWELTSCHUTZ"

Regelungen zu Dachgauben



3. Fassaden

Als Hauptfassadenmaterial ist nur Putz in der Farbe Weiß oder Ziegel in den Farben Weiß, Braun, Rot oder Glas zu verwenden. Auf bis zu maximal 30% der Flächen sind andere Farben und Materialien zulässig.

4. Abgrabungen und Gestaltung nicht überbauter Flächen

Abgrabungen zum Zweck der Belichtung von Kellerräumen sind unzulässig. Nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

5. Einfriedungen

Vorgärten

Vorgärten, die an Erschließungsflächen grenzen sind in den allgemeinen Wohngebieten offen zu gestalten. Einfriedungen jeglicher Art sind unzulässig, lediglich an den westlichen bzw. südlichen Grundstücksgrenzen im allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen mit grünen Stabgitterzäunen bis zu 1,5 m Höhe, in Verbindung mit einer Heckenbepflanzung zulässig. Als Erschließungsflächen gelten die öffentlichen Verkehrsflächen.

Wohngärten

An den Grundstücksgrenzen der Wohngärten sind als Einfriedungen nur grüne Stabgitterzäune bis zu 1,5 m Höhe, in Verbindung mit einer Heckenbepflanzung zulässig. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

C. HINWEISE

1. Erdbebengefährdete Gebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes KE Nr. 344 liegt nach neuer DIN 4149 im Bereich der Erdbebenzone 3 der Untergrundklasse S (S= Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung).

2. Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte (archäologische Bodendenkmäler) handelt. Es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Bodenbewegungen

Wegen Sümpfungsmaßnahmen und druckempfindlichen lößbürtigen Deckschichten sind ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen, deshalb können ggf. besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich baulicher Anlagen erforderlich werden.

4. Bauvorschriften

Für Bereiche mit humosem Boden sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und die DIN 18196 „Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

5. Schutz von Versorgungsleitungen

Bei Bepflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist die DVGW Richtlinie GW 125 „Bepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu berücksichtigen. Notwendige Schutzmaßnahmen sind mit dem jeweiligen Leitungsbetreiber abzustimmen.

6. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Abteilung Stadtplanung, Jahnplatz 1, 50171 Kerpen, eingesehen werden.

D. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Stadtteil Kerpen

Bebauungsplan

KE 344, 1.Änderung

"Stiftsstraße"

M. 1 : 500 **Stand 02.04.2013**