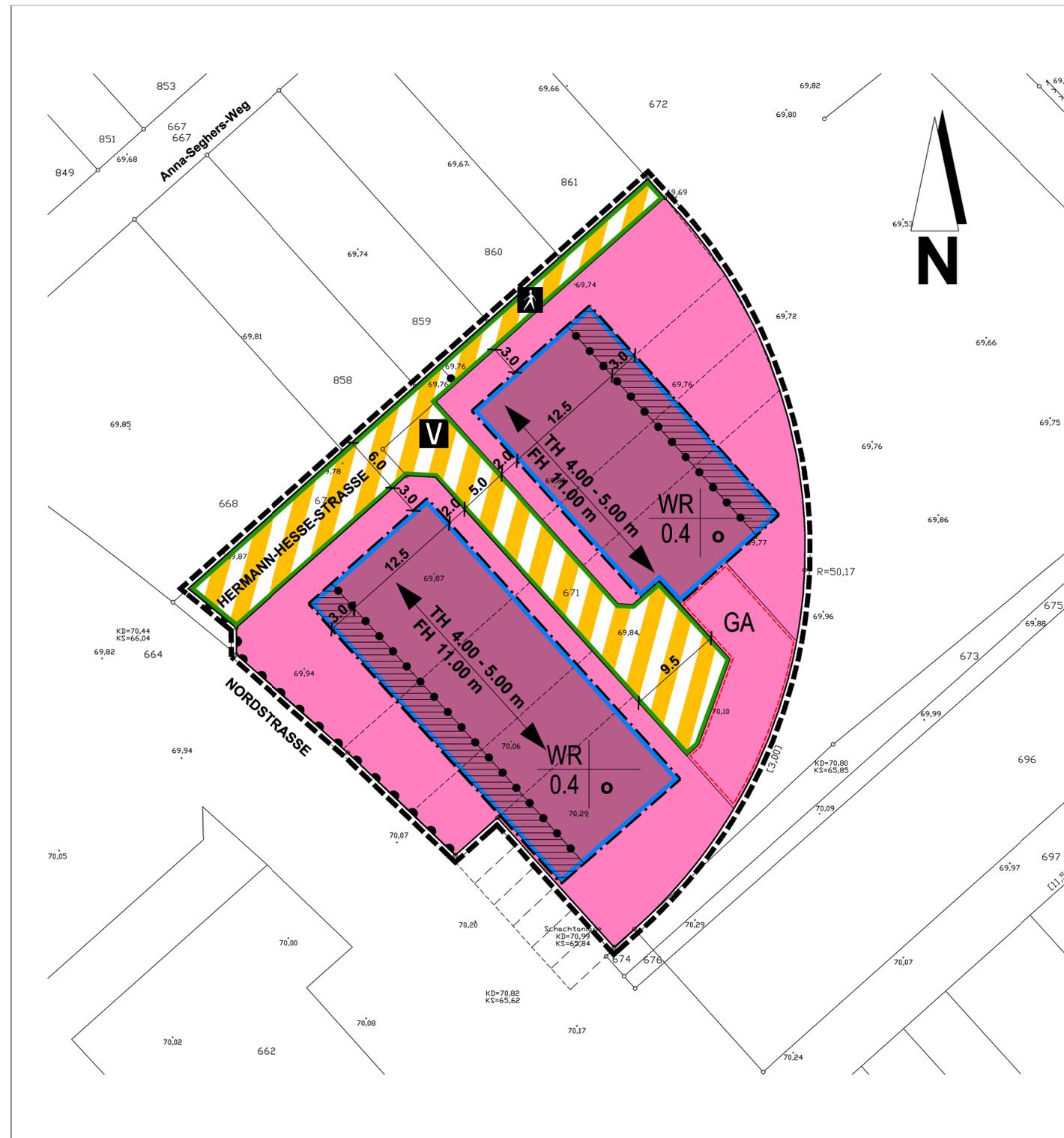


Plangrundlage	Rechtsgrundlagen
<p><b>* Unzutreffendes streichen</b></p> <p>Die vorliegende Plangrundlage ist z.T. eine Abzeichnung ... Vergrößerung der Karteinfurkate</p> <p>Die Flurkarte ist entstanden im Jahre ... durch ... vereinfachte ... Teil ... Neuvermessung</p> <p>Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsmessungen (z.B. Ortsbüro)</p> <p>Die vorliegende Plangrundlage wurde z.T. neu kartiert, nach einwandfreien Fort ... Vermessungen (Pt 55 FA II) ... nach einer Teilneuvermessung und unter Verwendung von Fort ... Vermessungen (vereinfachte Neuvermessung) nach einer Neuvermessung gem. Erg. ... Best- und Vermessungspunktmessung.</p>	<p><b>Baugesetzbuch (BauGB)</b> in der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141)</p> <p><b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Bereinigung von Wohnbauten vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 469)</p> <p><b>Verordnung über die Ausarbeitung der Bauhöhen- und der Darstellung des Planstills (Planstillsverordnung 1996 - PlanZV 96)</b> vom 18.12.1995 (BGBl. I 1991, S. 58)</p> <p><b>Baurecht für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NW)</b> vom 01.03.2000 (GVBl. 2000, S. 256) in der zur Zeit gültigen Fassung</p> <p><b>Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 869), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) (BGBl. I S. 2110) vom 18.08.1997</p> <p><b>Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), in der zur Zeit gültigen Fassung</p>
<p><b>Ausfertigung</b></p> <p>Die Darstellung entspricht dem Zustand vom ...</p>	<p>gez. Valkysers / Steinberg Bürgermeister / Ratsmitglied</p>
<p><b>Verfahren</b></p> <p>Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und dem darauf verzeichneten Vermerk überein. Dieser Plan ist Urkundsplan.</p> <p>Kerpen, den 15.07.02 gez. Valkysers Bürgermeister</p> <p>Dieser Bebauungsplan wurde entworfen und angefertigt vom Amt 34 Stadtplanung, Stadtentwicklung, Bauver- Abteilung 341 (Verbindliche Planung) der Stadt Kerpen.</p> <p>Kerpen, den 15.07.02 gez. Valkysers Bürgermeister</p> <p>Dieser Bebauungsplan wurde unter Mitwirkung folgender Fachplaner erstellt:</p> <p>Kerpen, den 15.07.02 gez. Valkysers Bürgermeister</p> <p>Bestandteil des Bebauungsplans sind: Textliche Festsetzungen</p> <p>Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung beifolgend.</p> <p>Kerpen, den 15.07.02 gez. Valkysers Bürgermeister</p>	<p>Eine erneute Offenlage gem. § 3 (3) BauGB bis am 18.09.01 ortsbüchrisch bekannt gemacht worden.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.09.02 gem. § 3 (2) BauGB ortsbüchrisch bekannt gemacht.</p> <p>Dieser Plan ist gem. § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Kerpen am 14.09.02 als Sitzung beschlossen worden.</p> <p>Dieser Plan wurde gem. § 10 (2) des BauGB am 21.09.02 zur Genehmigung und Verkehr der Stadt Kerpen vom 21.09.02 bis 22.11.01 öffentlich ausliegen.</p> <p>Ort und Dauer der Auslegung wurden am 11.09.01 gem. § 3 (2) BauGB ortsbüchrisch bekannt gemacht.</p> <p>Köln, den ... Bürgermeister</p> <p>Der Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB sowie Ort und Zeit der Einreichung sind gem. § 10 (3) BauGB am 05.07.02 bekannt gemacht worden.</p> <p>Die Eintragung der Genehmigung der Satzungsänderung sowie Ort und Zeit der Einreichung sind gem. § 10 (3) BauGB am 05.07.02 bekannt gemacht worden.</p> <p>Kerpen, den 15.07.02 gez. Valkysers Bürgermeister</p>



- A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - WR - Reine Wohngebiete**  
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.
    - Maß der baulichen Nutzung** (Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - Höhe baulicher Anlagen**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V. mit Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2/3 BauNVO sind die Traufhöhen bzw. die Firsthöhen in Meter über Bezugspunkt (BZP) Endausbauhöhe Planstraße festgesetzt.  
Als Oberkante Wand gilt der Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut eines geneigten Daches oder eines Flachdaches. Als Oberkante First gilt der Hochpunkt des Dachaufbaus.  
Die festgesetzte Gebäudehöhe baulicher Anlagen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise durch notwendige technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen oder zwecks Anpassung an bereits bestehende Nachbargebäude überschritten werden.
    - Beschränkung der Zahl der Wohnungen**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, daß aus besonderen städtebaulichen Gründen höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind.
    - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen** (gem. § 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
      - Anbauten, Wintergärten**  
In dem in der Planzeichnung mit der Signatur dargestellten Bereich sind eingeschossige Anbauten in Form von Wintergärten oder wintergartenähnlichen Anbauten (mit verglasten Hauptfassaden) mit einer maximalen Höhe von 4,0m über Bezugspunkt (Endausbauhöhe Planstraße) zulässig.
      - Höhenfestsetzung nicht überbaubarer Flächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10/22 i.V. mit Abs. 2 BauGB)  
Die Vorgärten, Stellplätze und Hauszugänge sind auf Bezugspunkt Endausbauhöhe Straße (siehe Punkt 2.1 planungsrechtliche Festsetzungen) anzuheben.
      - Stellung baulicher Anlagen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Hauptgebäude sind gemäß der in der Planzeichnung dargestellten Hauptfrüchtigung zu errichten.
  - Nebenanlagen und Stellplätze** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
    - Nebenanlagen**  
Die gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässigen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und die nach Landesrecht zulässigen Anlagen sind bis zu einer Grundfläche von 7,5m<sup>2</sup> und einem umbauten Raum von 20m<sup>3</sup> je Baugrundstück zulässig.
    - Stellplätze und Garagen**  
Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze als Einzelstellplätze im Bereich der Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) zulässig. Garagen sind innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen (Ga), der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
- B Bauordnungsrechtliche Vorschriften** (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 und § 86 BauO NW)
- 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.
  - Anforderungen an die äußere Gestalt**
    - Gebäudehöhen**  
Ergänzend zu dem festgesetzten Maß der Gebäudehöhe wird die maximale Sockelhöhe der Gebäude auf 1m über BZP Endausbauhöhe Planstraße (siehe Punkt 2.1 planungsrechtliche Festsetzungen) festgesetzt.  
Als Sockelhöhe wird die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses der Gebäude festgelegt.
    - Dachform und -gestaltung**  
Zulässig sind geneigte Dächer in Form von Satteldächern und Pultdächern. In den Bereichen, in denen keine Dachform vorgeschrieben ist, beträgt die zulässige Dachneigung von Satteldächern 25° - 45°.
    - Dachaufbauten und Dacheinschnitte**  
Dachaufbauten als Einzelgauben und Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster der Satteldächer dürfen in der Summe der Einzelbreiten nicht mehr als 1/2 der Firstlänge einnehmen, wobei vom Ortsgang und First (in der senkrechten Projektion gemessen) ein Mindestabstand von 1,20m einzuhalten ist. Bei Pultdächern sind Dachaufbauten unzulässig; südorientierte Dachterrassen sind bis zur vollen Gebäudebreite zulässig.
  - Gestaltung von Nebenanlagen und Freiflächen**
    - Garagen**  
Garagen sind gestalterisch auf den Hauptbaukörper abzustimmen.
    - Einfriedigungen**  
In den Vorgärten sind Zäune und Mauern nicht zulässig.

- Freiflächen**  
Private Stellplätze und Zuwegungen dürfen nicht asphaltiert und betoniert werden. Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Abstellfläche genutzt werden. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
  - Warenautomaten**  
Warenautomaten sind unzulässig.
- C KENNZEICHNUNGEN** (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
- Boden und Gründung**
    - Grundwasser**  
Das Staatliche Umweltamt weist darauf hin, dass nach Einstellung der Tagebauschöpfe nicht ausgeschlossen werden kann, dass das Grundwasser im Plangebiet wieder sehr oberflächennah anstehen wird. Die Bauvorschriften der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" und die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.
    - Bodendenkmale**  
Im Bereich des Bebauungsplans wurden im Rahmen einer archäologischen Prospektion überwiegend Funde aus vorgeschichtlicher und mittelalterlicher sowie der Neuzeit angefallen.  
Bei den Ausschachtungsarbeiten 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 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
    - Kampfmittelruffe**  
Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeistation oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
  - EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE**
    - Nutzung solarer Energie**  
Über die passive Nutzung hinaus wird angeregt, Solaranlagen zur aktiven Nutzung von solarer Energie, z.B. für die Warmwasserversorgung, zu installieren.
    - Regenwassernutzung**  
Die Versickerung von Regenwasser ist im Bereich des Plangebietes nicht möglich. Angeregt wird, das anfallende Regenwasser gebäudebezogen oder gemeinschaftlich in Zisternen zu sammeln und z.B. zur Außenbewässerung der Gärten zu nutzen.
    - Begrünung der Garagendächer**  
Es wird empfohlen, Flachdächer von Garagen zu begrünen (Extensiv-Gründach).
    - Müllbehälter**  
Es wird empfohlen, Müllbehälter in mit Rank-, Schling- bzw. Kletterpflanzen begrünter Schränken aus Mauerwerk, glattem Sichtbeton oder Holz, oder hinter einer immergrünen Hecke unterzubringen.
- Kerpen, im Juli 2001

# kerpen

## BAULEITPLANUNG

### STADT KERPEN

Amt 34.1 "Stadtplanung, Stadtentwicklung, Bauen"

### Legende

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

	Allgemeine Wohngebiete	1	überbaubare Fläche
		2	nicht überbaubare Fläche

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

z.B. 0,4 Grundflächenzahl  
TH Traufhöhe als Höchstmaß / Mindestmaß  
FH Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baufinien, Baugrenzen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

	Baugrenze		Offene Bauweise
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		Früchtigung
	Fußgängerbereich		Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsbenutzter Bereich		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Stellplätze, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 (1) Nr. 4, 21, 22 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Garagen

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Maße der baulichen Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- gepl. Grundstücksgrenzen
- s. textliche Festsetzungen 3.1

### Urkundsplan

## Stadtteil Sindorf

### Bebauungsplan

# SI 238A/1.Änd.

## "Paul - Klee - Straße"

M. 1 : 250 Stand 08/2001