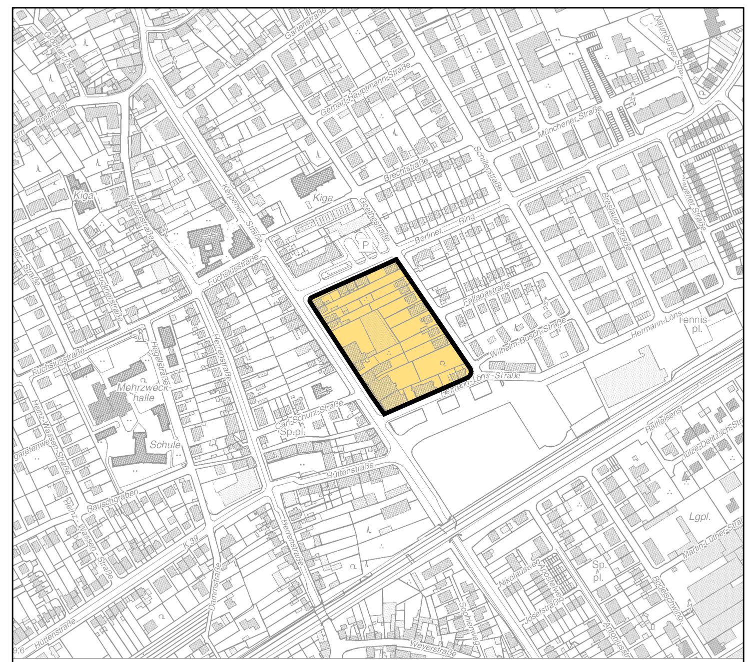


ÜBERSICHTSKARTE
M. 1 : 5000

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

....

....

Ö.b.Verm.

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

....

Ö.b.Verm.

Ausfertigung

Dieser Plan ist die Ausfertigung, die der Rat der Stadt Kerpen in seiner Sitzung vom 06.07.2010 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen hat.

....

Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen

<u>Baugesetzbuch</u> **(BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

<u>Baunutzungsverordnung</u> **(BauNVO)** i.d.F. d. Bek. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993, (BGBl. I S. 466)

<u>Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts</u> **(Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)** vom 18.12.1990, (BGBl. I 1991, S. 58)

<u>Bauordnung</u> **für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung – (BauO NW)** v. 01.03.2000 (GVBl. 2000, S. 256) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV NRW 2007, S.708)

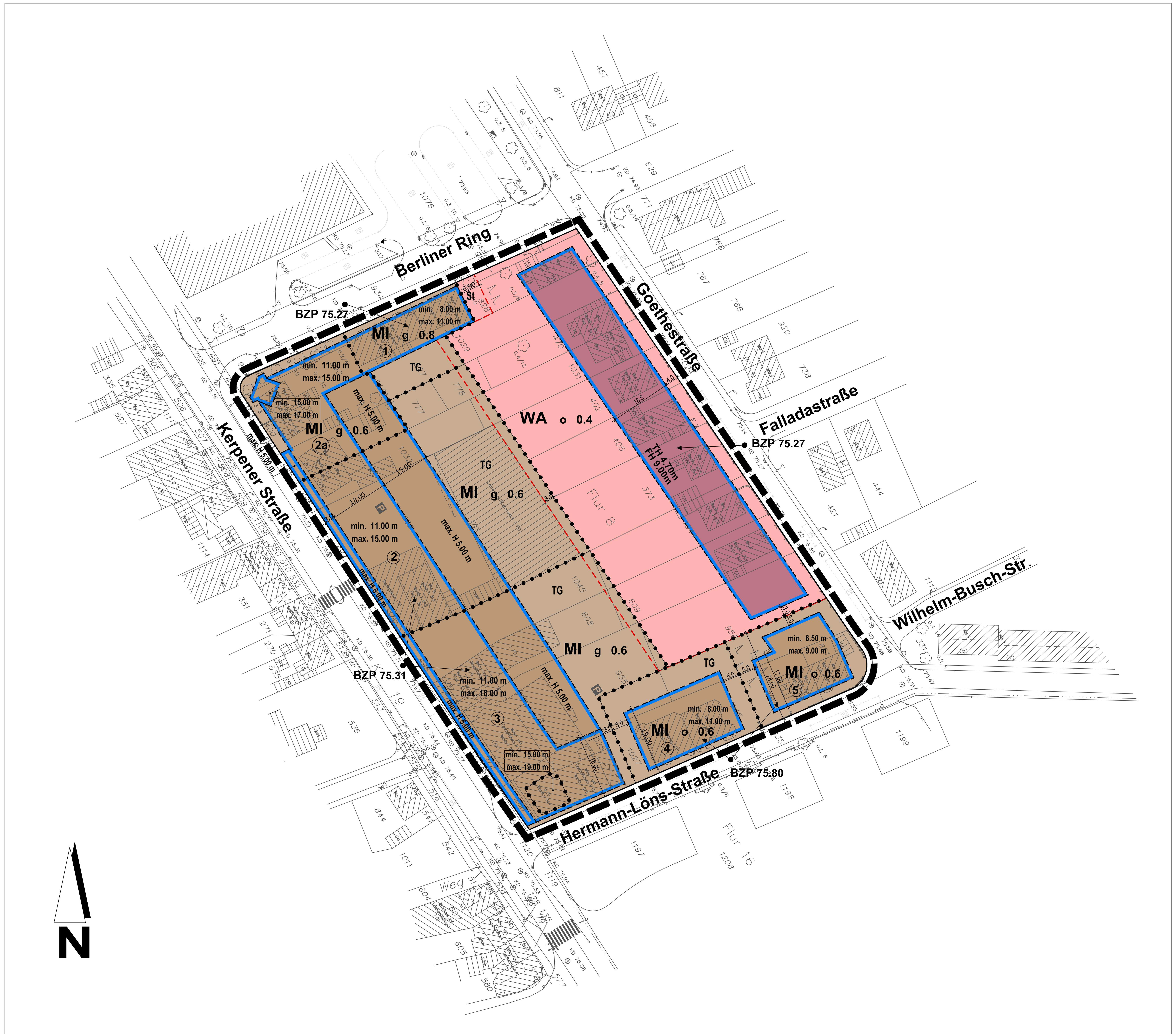
<u>Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege</u> **(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** i.d.F. der Bek. v. 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 08.04.2008 (BGBl. I S. 686)

<u>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung</u> **(UVPG)** i.d.F. der Bek. v. 25.06.2005(BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

<u>Gemeindeordnung</u> **für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)** i.d.F. d. Bek. v. 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.10.2007 (GVBl. NRW 2007, S.380)

Verfahren

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. ~~Dieser Plan ist Urkundsplan.~~ Kerpen, den 30.07.2010 Bürgermeisterin	Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) des BauGB am 12.08.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden. Kerpen, den 21.08.2008 Bürgermeisterin	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 .... Bürgermeisterin
Dieser Bebauungsplan wurde entworfen und angefertigt vom Amt 16 „Planen, Bauen, Wohnen", Abteilung 16.1 „Stadtplanung" der Stadt Kerpen. Kerpen, den 30.07.2010 Bürgermeisterin	* Die Unterrichtung der Bürger sowie die Erörterung gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 20.08.2008 bis 22.09.2008 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. Kerpen, den 27.09.2008 Bürgermeisterin	Dieser Plan ist gem. § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Kerpen am 06.07.2010 als Satzung beschlossen worden. Kerpen, den 30.07.2010 Bürgermeisterin
Dieser Bebauungsplan wurde unter Mitwirkung folgender Fachplaner erstellt:	* Dieser Plan hat gem. § 3 (2) BauGB gem. Beschluss des Rates der Stadt Kerpen vom 23.03.2010 in der Zeit vom 14.04.2010 bis 18.05.2010 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 30.03.2010 gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Kerpen, den 25.05.2010 Bürgermeisterin	Dieser Plan wurde gem. § 10 (2) des BauGB am .... zur Genehmigung vorgelegt. Verletzungen von Rechtsvorschriften werden nicht geltend gemacht. Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom .... AZ .... Köln, den .... Bezirksregierung Köln im Auftrag
<u>Bestandteil des Bebauungsplanes sind:</u> Textliche Festsetzungen Diesem Bebauungsplan sind eine Begründung und folgende Anlagen zur Begründung beigefügt: - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag - ..... - ..... -	* 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 21.07.2010 bekannt gemacht worden. Kerpen, den 30.07.2010 Bürgermeisterin
* Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kerpen vom 17.06.2008 aufgestellt worden. Kerpen, den 21.08.2008 Bürgermeisterin	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 .... Kerpen, den .... Bürgermeisterin	Die Erteilung der Genehmigung der Bezirksregierung sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind gem. § 10 (3) BauGB am .... bekannt gemacht worden. Kerpen, den .... Bürgermeisterin



A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 WA – Allgemeine Wohngebiete

Gem. § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.

1.2 MI – Mischgebiete

Gem. § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) nicht zulässig sind.

Gem. § 1 (7) BauNVO sind entlang der Kerpener Straße in den Erdgeschossen nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, in denen ein branchenüblicher Publikumsverkehr stattfindet, einschließlich der Lagerflächen, zulässig.

Gem. § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.

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

2.1 Grundflächenzahl
Die Grundfläche in den Mischgebieten 2 – 5 wird entsprechend des § 17 (1) BauNVO mit 0,6 festgesetzt. Gem. § 31 (1) BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch unterirdische Tiefgaragen ausnahmsweise überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Im Bestandsbereich (Baufenster 1) werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) festgelegten Werte der GRZ überschritten und entsprechend der vorhandenen Ausnutzung mit 0.8 nach § 17 (2) BauNVO festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2 und 3) BauNVO sind die Mindest- und Maximal Höhen für die MI-Gebiete und die Trauf- und Firsthöhe für das WA-Gebiet 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. 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
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den Mischgebieten (Baufelder 4 und 5) wird eine offene Bauweise festgesetzt. In den übrigen Mischgebieten (MI) entlang der Kerpener Straße (Baufelder 2a, 2 und 3), in Teilbereichen des Berliner Ringes (Baufeld 1) sowie im westlichen Teil der Hermann-Löns-Straße (Baufeld 3) wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Baufeld 2a (Eckbereich Kerpener Straße/Berliner Ring) ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss mit einem Rücksprung von mindestens 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen auszubilden.

4. Nebenanlagen und Stellplätze
(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.1 Stellplätze und Garagen

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

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 12 und § 86 BauNVO)

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. Anforderung 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 die Hälfte 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 in den Bereichen mit der Ausweisung WA-Allgemeine Wohngebiete 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 Hinweise
(gem. § 9 (5) BauGB)

1. Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, **Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199**, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Kampfmittelbeseitigung

Der Bauherr muss sich bei einem neuen Bauvorhaben bei der Ordnungsbehörde der Stadt Kerpen melden. Es ist mit der Behörde abzuklären, ob eine geophysikalische Untersuchung durchzuführen ist.

BAULEITPLANUNG
STADT KERPEN
AMT 16.1 "PLANEN, BAUEN, WOHNEN UND KLIMASCHUTZ"

Legende

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

WA WA (1 2)	Allgemeine Wohngebiete	1 überbaubare Fläche 2 nicht überbaubare Fläche
MI MI (1 2)	Mischgebiet	1 überbaubare Fläche 2 nicht überbaubare Fläche

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

z.B. **0.6**	Grundflächenzahl
TH 6.0-7.0m	Traufhöhe baulicher Anlagen als Mindest/Höchstmaß
TH 7.0m	Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
max. H	Gebäudehöhe als Höchstmaß
min. H	Gebäudehöhe als Mindestmaß
FH	Firsthöhe als Höchstmaß

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

	Baugrenze
o	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
	Abgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen
TG	Tiefgaragen
ST	Stellplätze
GA	Garagen
●	Bezugspunkt (BZP - Höhenlage ü. NN)
(1)	Nummer des Baufensters

Stadtteil Sindorf
Bebauungsplan
SI 331
"Kerpenerstraße / Goethestraße"

M. 1 : 500 **Stand 03/2010**