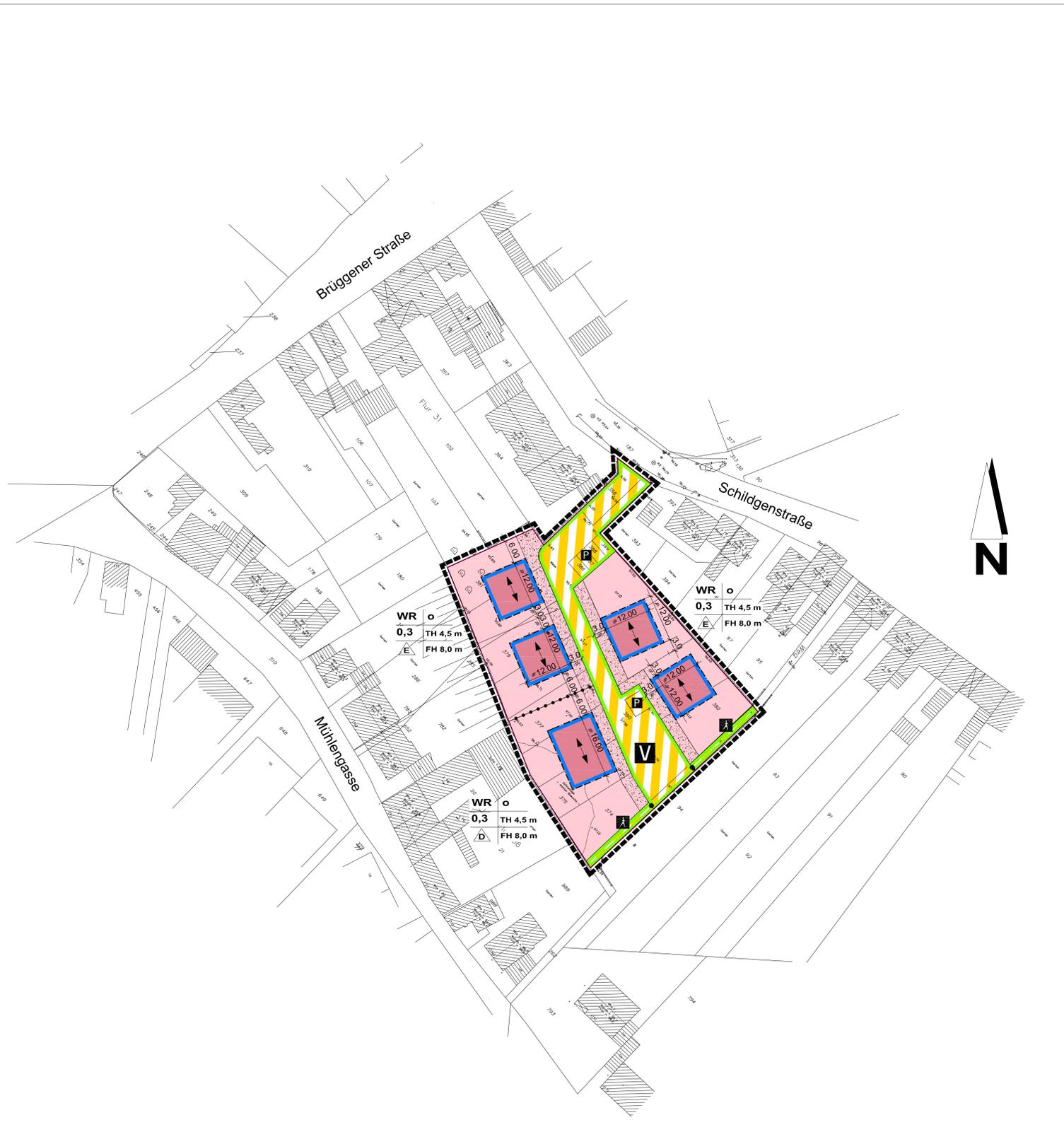


ÜBERSICHTSKARTE M. 1 : 2500

Plangrundlage	Rechtsgrundlagen
<p>Unzutreffendes streichen</p> <p>Die vorliegende Plangrundlage ist z.T. eine Abweichung von der ursprünglichen Planung gegenüber der Katasterkarte.</p> <p>Die Flurkarte ist entstanden im Jahre ... durch ...</p> <p>Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen von ... Gebäuden.</p> <p>Die vorliegende Plangrundlage wurde z.T. ... kartiert, nach erneuerter Fort ... Vermessungen (Hr. St. FA 19) ... nach einer Teilvermessung und unter Verwendung von Fort ... Vermessungen (veraltete Neuvermessung) gem. Erg. ... Best. und Neuvermessungspunktmessung.</p>	<p>Bauesitzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.04.2004 (BGBl. I S. 2414). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.03.2009 (BGBl. I S. 1818) Nr. 1, 7.2009.</p> <p>Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. d. Bk. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Beseitigung von Wohnlücken vom 02.04.1993 (BGBl. I S. 46).</p> <p>Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Flurkatasters (PlanVorgV) vom 18.12.1990, (BGBl. I 1991, S. 30).</p> <p>Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) v. 01.02.2000 (GV. 2000, S. 336) in der zuletzt gültigen Fassung.</p> <p>Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. der Bk. v. 26.03.2002 (BGBl. I S. 1150), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 24.06.2004 (BGBl. I S. 1399, 1391).</p> <p>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bk. v. 05.09.2002 (BGBl. I S. 2360), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 24.06.2004 (BGBl. I S. 1399, 1391).</p> <p>Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. d. Bk. v. 01.02.2000 (GV. NW 2.000), in der zuletzt gültigen Fassung.</p>
<p>Ausfertigung</p> <p>Dieser Plan ist die Ausfertigung, die der Rat der Stadt Kerpen in seiner Sitzung vom ... gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen hat.</p> <p>Die Darstellung entspricht dem Zustand von ...</p>	<p>Bürgermeister</p>
<p>Verfahren</p> <p>Dieser Plan stimmt mit dem Urkataster und den darauf verzeichneten Vermerken überein. Dieser Plan ist Urkataster.</p> <p>Kerpen, den ...</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Eine öffentliche Offenlage gem. § 3 (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB zu den Änderungen hat ... bis ...</p> <p>Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden ... gem. § 3 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Kerpen, den ...</p> <p>Bürgermeister</p>
<p>Dieser Bebauungsplan wurde entworfen und angefertigt vom Amt 16 „Planen, Bauen, Wohnen“ Abteilung 16.1 „Stadtplanung“ der Stadt Kerpen.</p> <p>Gem. Beschluss des Rates der Stadt Kerpen vom ... wurde gem. § 3 (1) Nr. 2 BauGB von der Unterringung und Entwerfung gem. § 3 (1) BauGB abgelehnt.</p> <p>Kerpen, den ...</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Dieser Plan ist gem. § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Kerpen am ... als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Gem. Beschluss des Rates der Stadt Kerpen vom ... wurde gem. § 3 (1) Nr. 2 BauGB von der Unterringung und Entwerfung gem. § 3 (1) BauGB abgelehnt.</p> <p>Kerpen, den ...</p> <p>Bürgermeister</p>
<p>Dieser Bebauungsplan wurde unter Mitwirkung folgender Fachplaner erstellt:</p> <p>... in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausliegen.</p> <p>Ort und Dauer der Auslegung wurden am ... gem. § 3 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Kerpen, den ...</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Dieser Plan wurde gem. § 10 (2) des BauGB am ... zur Genehmigung vorgelegt. Veränderungen von Rechtschaffenheiten werden nicht geltend gemacht. Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom ... AZ ...</p> <p>Köln, den ...</p> <p>Bürgermeister</p>
<p>Bestandteil des Bebauungsplanes sind:</p> <p>Textliche Festsetzungen</p> <p>Diesem Bebauungsplan sind eine Begründung und folgende Anlagen zur Begründung beigelegt:</p> <p>... Landschaftsplanerischer Fachbeitrag</p> <p>Kerpen, den ...</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Der Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind gem. § 10 (3) BauGB am ... bekannt gemacht worden.</p> <p>Kerpen, den ...</p> <p>Bürgermeister</p>
<p>Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kerpen vom ... aufgestellt worden.</p> <p>Kerpen, den ...</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 (3) BauGB nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom ... bis ...</p> <p>Die Erteilung der Genehmigung der ... Einsichtnahme sind gem. § 10 (3) BauGB am ... bekannt gemacht worden.</p> <p>Kerpen, den ...</p> <p>Bürgermeister</p>



I. Textliche Festsetzungen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.08.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21G vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 326) in der zuletzt geltenden Fassung in Verbindung mit § 9 (4) BauGB.

1. Gliederung der Baugebiete

Reine Wohngebiete (WR)

Zulässig sind Wohngebäude.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

Nr. 1 Läden und Handwerksbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nr. 2 Anlagen für soziale Zwecke

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit **unzulässig** sind.

2. Höhe baulicher Anlagen

Gem. § 9 (1) Nr. 1 i.V. mit (2) BauGB und § 16 (2) und (3) BauNVO sind die Trauf- bzw. die Firsthöhen über Bezugspunkt festzusetzen.

Der Bezugspunkt (BZP) ist wie folgt zu ermitteln: Maßgeblich ist die Endausbauhöhe der Straße in der Mitte der straßenzugewandten Grundstücksgrenze.

Gem. § 31 (1) BauGB i.V.m. § 18 (2) BauNVO kann die zwingend festgesetzte Traufhöhe um bis zu 20 cm über – bzw. unterschritten werden. Die festgesetzte Firsthöhe ist eine Maximalhöhe. Bei Doppelhäusern sind die Trauf- und Firsthöhen benachbarter Gebäude anzupassen.

Hinweis: Die Traufhöhe bemisst sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

(1) Im Plangebiet dürfen die Baugrenzen für Erker und Zwerggiebel über maximal 1/3 der Fassadenlänge bis 1,00 m überschritten werden.

(2) In den Baugebieten dürfen unselbständige bauliche Anlagen wie Pfeiler, Balkone und Wintergärten die Baugrenzen um bis zu 3,00 m überschreiten.

(3) Wintergärten sind nur außerhalb der Vorgartenfläche zulässig.

4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

In dem „reinen Wohngebiet“ ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

5. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind bis zu einer Grundfläche von 7,5 m² oder einem umbauten Raum von 20 m³ je Grundstück nur außerhalb der in der Planzeichnung dargestellten „Vorgartenfläche“ (Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudekante) zulässig.

6. Garagen und Stellplätze

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Fläche und der seitlichen Gebäudeabstandsfläche zulässig. Der Abstand der Garage zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen. Die Garage darf die hintere Gebäudekante um maximal 3,0 m überschreiten.

7. Öffentliche Grünflächen

Flächen zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.1 Pflanzung von Bäumen im Straßenraum

An der öffentlichen Verkehrsfläche sind innerhalb eines Straßenzuges nur Bäume jeweils derselben Art zu verwenden.

7.2 Zulässige Arten von Bäumen und Sträuchern

Bäume:	Sträucher:
Acer campestre	Comus mas
Carpinus betulus	Comus sanguinea
Fagus sylvatica	Corylus avellana
Fraxinus excelsior	Crataegus monogyna
Prunus avium	Ligustrum vulgare
Quercus petraea	Lonicera xylosteum
Quercus robur	Prunus spinosa
Tilia cordata	Rhamnus frangula
Sorbus aucuparia	Salix purpurea
	Viburnum lantana
	Viburnum opulus
	Salix caprea

Feldahorn:

Hainbuche	Kornelkirsche
Buche	Hartnagel
Esche	Haselnuss
Vogelkirsche	Wiesdorn
Traubeneiche	Liguster
Stieleiche	Heckenkirsche
Winterlinde	Schlehe
Eberesche	Faulbaum
	Purpurweide
	volliger Schneeball
	gew. Schneeball
	Salweide

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachform und Dachgestaltung

Zulässig sind ausschließlich Satteldächer. Der Dachüberstand darf maximal 0,70 m betragen.

2. Farbgebung der Dächer

Farbige Dacheindeckungen sind nur als Erdtöne wie Grau, Schwarz, Anthrazit, Braun oder Rot zulässig. Dacheindeckungen sind nur in nicht glasierten oder Licht reflektierenden Materialien zulässig.

3. Dachaufbauten

Die maximale Länge der einzelnen Gauben ist auf 2,00 m (Außenmaß) beschränkt. Zur Vermeidung von Gaubenlücken dürfen Gauben nur über maximal die Hälfte der Gebäudeaußenlänge im Dachgeschoss errichtet werden. Der Abstand untereinander und zu den Grenzflächen muss mindestens 1,25 m betragen.

Nebendächer wie Dächer von Gauben und Zwerggiebeln müssen einseitig – mindestens 1,00 m – unter dem First zurückbleiben. Zwerggiebel dürfen maximal 1/3 der Hausbreite betragen. Gauben in der 2. Dachebene sind ausgeschlossen.

4. Äußere Gebäudegestaltung

Bei einem Doppelhaus ist nur eine einheitliche Gestaltung hinsichtlich der Traufhöhe, Firsthöhe sowie Dachform, Dacheindeckung, Dachgauben, Dacheinschnitten, Baustoff und Farbe zulässig.

5. Gestaltung der Garagen

Für die Garagen sind die gleichen Materialien und Farben wie für den jeweiligen Hauptbaukörper zu verwenden.

6. Einfriedungen Vorgärten

In dem in der zeichnerischen Fassung des Bebauungsplanes als „Vorgartenfläche“ dargestellten Bereich sind als Einfriedung nur Hecken bis zu einer Höhe von 60 cm zulässig. Die zulässige Artenauswahl der Hecken ist der Flurkarte zu entnehmen.

7. Einfriedungen von Hausgärten

Außerhalb der Vorgartenfläche sind als Einfriedungen nur Hecken bis zu einer Höhe von 180 cm zulässig. Ausnahmsweise ist zusätzlich zu den Hecken die Errichtung von lächer Metall- oder Maschendrahtzäunen in gleicher Maximalhöhe zulässig.

Anlage – Pflanzliste Hecken – Privatflächen

Carpinus betulus	–	Hainbuche
Fagus sylvatica	–	Robuche
Ligustrum vulgare	–	Liguster
Prunus Laurocerasus	–	Kirschlorbeer in Sorten

8. Freiflächen

Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten. Die nicht für notwendige Zufahrten oder die Gebäudeerschließung erforderlichen Vorgartenflächen sind gärtnerisch anzulegen.

9. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschossbereich an den der öffentlichen Straßenseite zugewandten Grundstückseiten und Gebäudeselten zulässig - maximale Größe 1,5 m².

10. Mülleasteilbereiche

Standplätze für Abfallbehälter sind in der „Vorgartenfläche“ nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrünter Einfassungen (begrünte Holz- oder Stahlkonstruktionen) von drei Seiten optisch abgegrenzt werden.

III. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Bodendenkmäler

Bei den Ausschachtungsarbeiten auftretende archaische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens sind endgeschichtlicher 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.

2. Kampfmittelkunde

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

3. Grundwasserabsenkung

Im Plangebiet würde der Grundwasserspiegel künstlich abgesenkt. Nach Einstellung der Absenkungsmaßnahmen wird sich der Grundwasserspiegel wieder auf sein natürliches Niveau einstellen. Dies ist bei Gründungs-, Abdichtungs- und Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

4. Wasserschutzzone

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich der Wasserschutzzone III A liegt.

5. Sicherung der natürlichen Bodenbeschaffenheit

Der Rhein – Erftkreis weist darauf hin, dass ausweislich der Karte der schutzwürdigen Böden des GLA NRW im Plangebiet Böden mit hoher regionaler Bodenfruchtbarkeit vorliegen. * Bei Baumaßnahmen ist der Mutterboden zu lagern und wieder zu verwenden. Im Bereich der im Bebauungsplan als Grün- und Freiflächen festgesetzten Flächen ist bei der Bauausführung der Hinweis des Rhein – Erftkreises zu beachten und die Sicherung der natürlichen Bodenbeschaffenheit durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu gewährleisten.

6. Deutsche Telekom AG, T-Com

Zur Sicherstellung der rechtzeitigen Versorgung mit Telekommunikationsanschlüssen unter Berücksichtigung einer sinnvollen Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger bittet die T-Com, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, T-Com, T1N, West, PT1 22, Postfach 101042, 50455 Köln, so früh wie möglich mitgeteilt werden.

7. RWE Rhein-Ruhr Netzservice

Die bestehenden Leitungstrassen sind zu berücksichtigen. Bei Leistungserhöhungen ist eventuell die Anpassung der Netze des RWE erforderlich. Sollte durch Art und Umfang der Bepflanzung ein erhöhter Leistungsbedarf an Energie oder auch an Löschwasserressourcen zu erwarten sein, ist RWE rechtzeitig einzubinden. Bei der Planung von Bepflanzungszonen ist darauf zu achten, dass die Versorgungsleitungstrassen frei von Baum und Strauchwerk bleiben.

Bei nicht auszuschließenden Näherungen von Bepflanzungen an die Versorgungsleitungen des RWE, ist die DVGW Richtlinie GIV 125 „Bepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu berücksichtigen. Notwendig werdende Schutzmaßnahmen sind mit RWE abzustimmen.

8. Militärflugplatz Norvenich

Das Plangebiet liegt unterhalb des Bauschutzbereiches des Militärflughafens Norvenich. Auf Grund dieser Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden nicht anerkannt.

IV Empfehlungen

1. Regenwasserentwertung

Es wird angeregt, dass anfallende Regenwasser gebäudebezogen zur Bewässerung der Außenanlagen zu sammeln und zu nutzen.

BAULEITPLANUNG

STADT KERPEN

AMT 16.1 "PLANEN, BAUEN, WOHNEN"

Legende

Art der baulichen Nutzung
gem. § 11 (1) BauGB

WR	WR	Reines Wohngebiete	1	überbaubare Fläche
WR	2		2	nicht überbaubare Fläche

Maß der baulichen Nutzung
gem. § 11 (1) BauGB

TH Traufhöhe zwingend
FH Firsthöhe zwingend
0,3 Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
gem. § 11 (1) BauGB

E nur Einzelhäuser zulässig
D nur Doppelhäuser zulässig
o Offene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen
gem. § 11 (1) BauGB

Verkehrsberuhigter Bereich	V
Öffentliche Parkfläche	P
Fußweg	F

Sonstige Planzeichen

Vorgartenfläche (siehe textl. Festsetzungen)

← Firstrichtung

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiete

Stadtteil Brüggen

Bebauungsplan

TÜ 283 A

"Schildgenstraße"

M. 1 : 500 Stand 08/2006