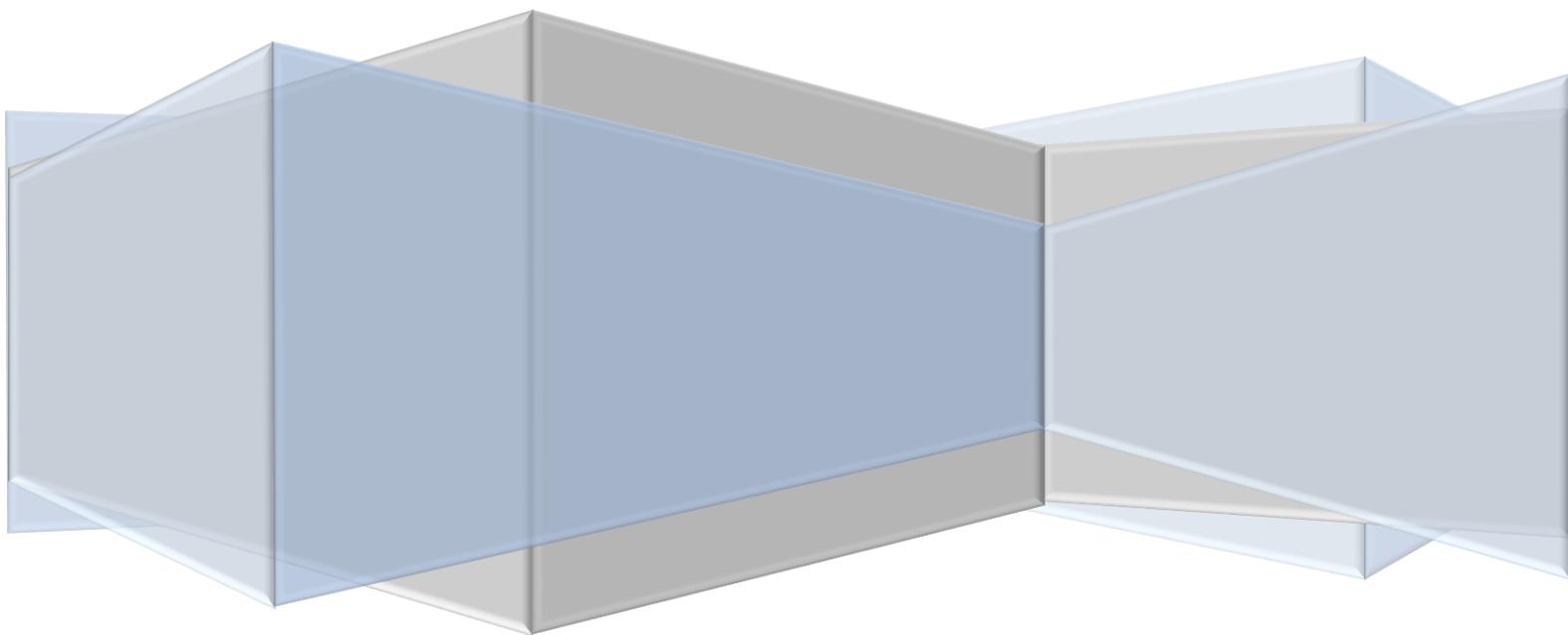


Planungsrechtlicher Prüfbogen zum BP 270/3. Änderung „Am Lechenicher Weg“



Stand 07.08.2020



BP 270/3.Ä „Am Lechenicher Weg“ Prüfbogen zur Einhaltung der BP Festsetzungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

folgend finden Sie den Prüfbogen, den das Planungsamt der Stadt Kerpen verwendet, um die Einhaltung der planungsrechtlichen Festsetzungen zu überprüfen.

Mit Hilfe dieses Prüfbogens können Sie/ Ihr beauftragtes Architekturbüro das Bauvorhaben vorab auf die Einhaltung der Bebauungsplanfestsetzungen überprüfen.

Die zu erbringenden Nachweise, die nicht durch die zeichnerischen Darstellungen abgedeckt werden (z.B. Aussagen zur Einfriedung, Aussagen zum Versiegelungsgrad des Vorgartens, usw.) sollten Sie im Rahmen der Baubeschreibung bitte ergänzend aufnehmen.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Peters, Telefon 02237 58-429



BP 270/3.Ä „Am Lechenicher Weg“ Prüfbogen zur Einhaltung der BP Festsetzungen

Bauherr: _____

Adresse: _____ Baufeld: _____

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Grundflächenzahl und zulässige Grundfläche

GRZ I : _____ (max.0,4) GRZ II : _____ (max.0,6)

entfällt keine Angabe erfüllt Nicht erfüllt

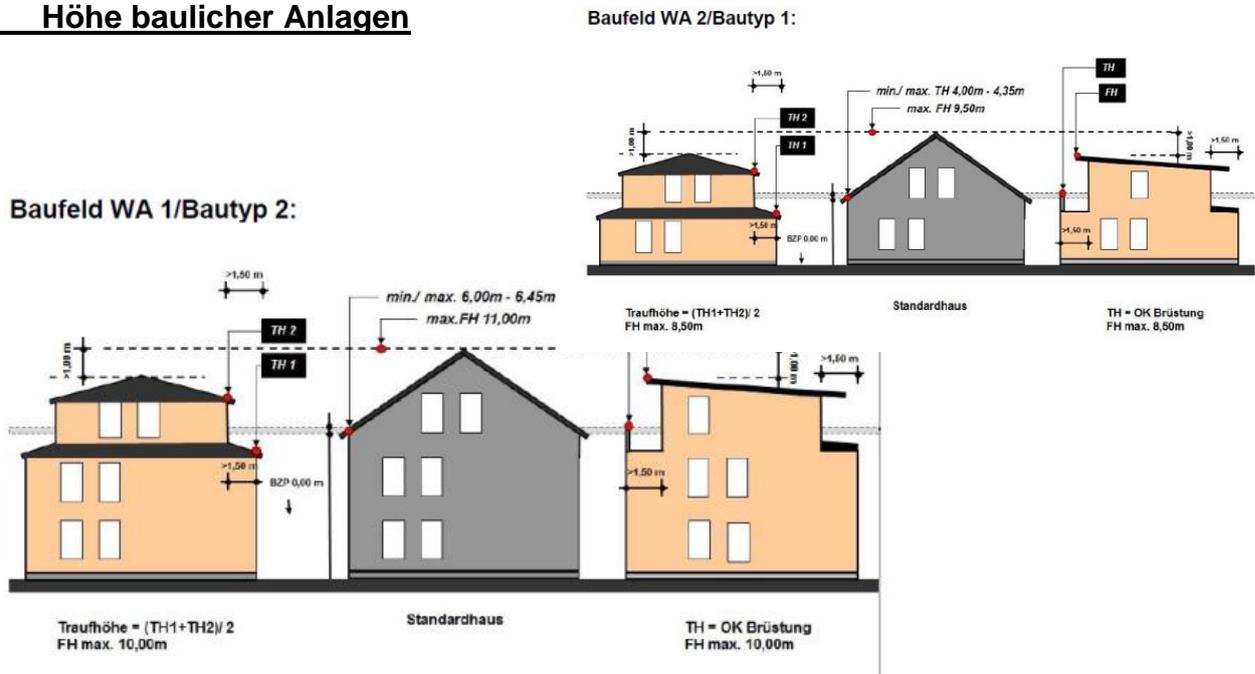
Kommentar: _____

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 1) durch Tiefgaragen und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, sofern die Tiefgarage mit einer mindestens 80 cm mächtigen Bodensubstratschicht (zzgl. Drainschicht) überdeckt wird.

entfällt keine Angabe erfüllt Nicht erfüllt

Kommentar: _____

2.2 Höhe baulicher Anlagen





BP 270/3.Ä „Am Lechenicher Weg“ Prüfbogen zur Einhaltung der BP Festsetzungen

Die festgesetzte maximale Firsthöhe ist bei Sonderbauformen mit zurückversetzten Geschossen um mindestens 1,0 m zu reduzieren (siehe Abbildung).

entfällt keine Angabe erfüllt Nicht erfüllt

Kommentar: _____

Pagodendächer

Bei Gebäuden mit Pagodendächern müssen allseitig die Außenwände des obersten Geschosses um mindestens **1,5 m** gegenüber der darunter liegenden Außenwand zurückspringen.

entfällt keine Angabe erfüllt Nicht erfüllt

Kommentar: _____

Pultdächer

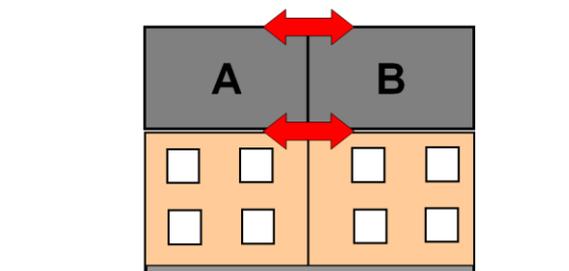
Bei Gebäuden mit Pultdächern müssen die vordere und hintere Außenwand des obersten Geschosses um mindestens **1,5 m** gegenüber der darunter liegenden Außenwand zurückspringen.

entfällt keine Angabe erfüllt Nicht erfüllt

Kommentar: _____

Doppelhäuser

Doppelhäuser sind in ihrer Höhe (Trauf- und Firsthöhe), Dachform und Dachneigung einheitlich auszubilden



Traufhöhe A = Traufhöhe B
Firsthöhe A = Firsthöhe B

entfällt keine Angabe erfüllt Nicht erfüllt



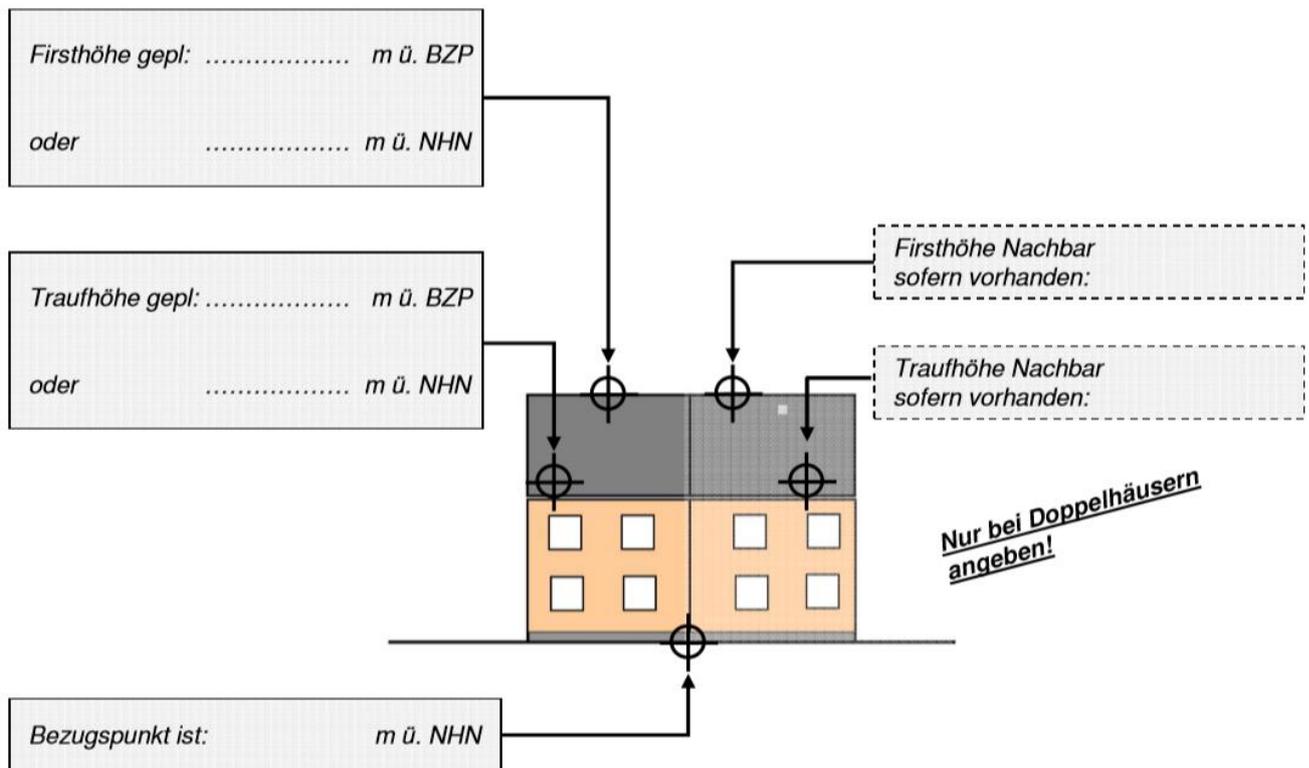
BP 270/3.Ä „Am Lechenicher Weg“ Prüfbogen zur Einhaltung der BP Festsetzungen

Kommentar: _____

2.3 Bezugspunkte Höhe der baulichen Anlage

Festsetzung BP: WA 1 TH 6,00m bis 6,45m FH max. 11,00m

WA 2 TH 4,00m bis 4,35m FH max. 9,50m



entfällt keine Angabe erfüllt Nicht erfüllt

Kommentar: _____

Bei aneinandergrenzenden Doppelhäusern und Hausgruppen ist für die jeweiligen Hauseinheiten ein gemeinsamer Bezugspunkt zu wählen.

entfällt keine Angabe erfüllt Nicht erfüllt

Kommentar: _____



BP 270/3.Ä „Am Lechenicher Weg“ Prüfbogen zur Einhaltung der BP Festsetzungen

3.1 Bauweise

In den allgemeinen Wohngebieten **WA1** wird eine offene Bauweise, im **WA2** eine Einzelhaus- und/ oder Doppelhausbebauung festgesetzt.

entfällt keine Angabe erfüllt Nicht erfüllt

Kommentar: _____

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist die Überschreitung der (rückwärtigen) Baugrenzen durch **Wintergärten, Sichtschutzwände, Terrassen oder Terrassenüberdachungen**, um bis zu maximal 4,50 m zulässig, sofern ein Abstand von mindestens 5,00 m zu den rückwärtigen Nachbargrenzen eingehalten wird.

entfällt keine Angabe erfüllt Nicht erfüllt

Kommentar: _____

Wintergärten sind im Bereich der Vorgartenzone und in den seitlichen Gebäudeabständen unzulässig.

entfällt keine Angabe erfüllt Nicht erfüllt

Kommentar: _____

Balkone dürfen die rückwärtigen Baugrenzen um maximal 1,50 m überschreiten.

entfällt keine Angabe erfüllt Nicht erfüllt

Kommentar: _____

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist die Überschreitung der vorderen Baugrenzen durch **Hauseingänge und Vordächer** um bis zu maximal 1,50 m zulässig.

Durch Zwerchhäuser darf die vordere Baugrenze um 1,00 m überschritten werden.

entfällt keine Angabe erfüllt Nicht erfüllt

Kommentar: _____



3.3. Stellung baulicher Anlagen

Hauptbaukörper im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind entsprechend der in der Planzeichnung dargestellten Hauptfirstrichtung zu errichten. Doppelhäuser sind grundsätzlich traufständig zu errichten.

entfällt keine Angabe erfüllt Nicht erfüllt

Kommentar: _____

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Grundfläche von 10 m² und einen umbauten Raum von 30 m³ nicht überschreiten. Ställe für Tierhaltung sind unzulässig.

entfällt keine Angabe erfüllt Nicht erfüllt

Kommentar: _____

In der Vorgartenzone sind Nebenanlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einhausungen für Müllbehälter.

entfällt keine Angabe erfüllt Nicht erfüllt

Kommentar: _____

Oberirdische Nebenanlagen zur Lagerung von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen (z.B. Öl- oder Gastanks) sind in der Vorgartenzone unzulässig.

entfällt keine Angabe erfüllt Nicht erfüllt

Kommentar: _____

4.2. Stellplätze, Garagen und Abstellräume

WA1

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Stellplätze, Garagen und Carports in den überbaubaren Flächen, in den gesondert gekennzeichneten Flächen (GA), sowie den nicht überbaubaren Flächen (mit Ausnahme der Vorgartenzone) zulässig.

entfällt keine Angabe erfüllt Nicht erfüllt

Kommentar: _____



BP 270/3.Ä „Am Lechenicher Weg“ Prüfbogen zur Einhaltung der BP Festsetzungen

Darüber hinaus ist innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA1 eine Tiefgarage zulässig. die GRZ in diesem Wohngebiet darf durch Tiefgaragen sowie deren Zufahrten gem. § 19 (4) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

entfällt keine Angabe erfüllt Nicht erfüllt

Kommentar: _____

WA 2

In dem allgemeinen Wohngebiet WA2 sind Garagen, Carports und Stellplätze ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und gesondert gekennzeichneten Flächen (GA) zulässig. Ausnahmsweise sind in der als Vorgartenzone bezeichneten Fläche Stellplätze vor den Garagen/Carports zulässig. Carports, Garagen und Abstellräume sind in der Vorgartenzone unzulässig.

entfällt keine Angabe erfüllt Nicht erfüllt

Kommentar: _____

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem privaten Grundstück nachzuweisen. (Der Stauraum vor der Garage (6m) wird als zweiter Stellplatz anerkannt.)

entfällt keine Angabe erfüllt Nicht erfüllt

Kommentar: _____

Vor Garagen ist ein Stauraum von min. 6,00 m bis zur erschließenden Straße zu schaffen.

entfällt keine Angabe erfüllt Nicht erfüllt

Kommentar: _____

Garagen, Carports, Stellplätze und Abstellräume dürfen in der seitlichen Verlängerung die hintere Baugrenze um maximal 3,00 m überschreiten, sofern ein Mindestabstand von 5,00 m zur hinteren Grundstücksgrenze gegeben ist

entfällt keine Angabe erfüllt Nicht erfüllt

Kommentar: _____



BP 270/3.Ä „Am Lechenicher Weg“ Prüfbogen zur Einhaltung der BP Festsetzungen

Garagen, die seitlich an öffentliche Straßenverkehrsflächen angrenzen, sind mit mindestens 0,50 m Abstand zur Verkehrsfläche zu errichten; die seitlichen Außenwände sind zu begrünen.

entfällt keine Angabe erfüllt Nicht erfüllt

Kommentar: _____

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den allgemeinen Wohngebieten WA2 sind aus städtebaulichen Gründen maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude, im WA1 maximal 7 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

entfällt keine Angabe erfüllt Nicht erfüllt

Kommentar: _____

8. Grünordnerische Festsetzungen

8.1. Pflanzgebot Vorgartenzone

Die Vorgartenzonen sind je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.“

entfällt keine Angabe erfüllt Nicht erfüllt

Kommentar: _____

9. Veränderung der Geländeoberfläche

Die Vorgartenzone, die Garagen (EFH) und die Garagenzufahrten sind höhenmäßig auf das Straßenniveau anzuheben und dem Nachbarn anzugleichen.

entfällt keine Angabe erfüllt Nicht erfüllt

Kommentar: _____

Bis zur hinteren Baugrenze kann das Gelände auf das Straßenniveau der angrenzenden Straße angehoben werden.

entfällt keine Angabe erfüllt Nicht erfüllt

Kommentar: _____



BP 270/3.Ä „Am Lechenicher Weg“ Prüfbogen zur Einhaltung der BP Festsetzungen

Bis zu maximal 3,00 m hinter der rückwärtigen Baugrenze darf das vorhandene Gelände nur für Terrassen, Terrassenüberdachungen, Wintergärten und Garagen, auf das Straßenniveau durch Aufschüttungen oder Abgrabungen angepasst werden, sofern ein Abstand von mindestens 5,00 m zur hinteren Grundstücksgrenze gegeben ist.

entfällt keine Angabe erfüllt Nicht erfüllt

Kommentar: _____

Im hinteren Gartenbereich muss jedes Grundstück an die Nachbargrenze ohne Absatz/ Versprung, Stützmauer oder ähnliches anschließen.

entfällt keine Angabe erfüllt Nicht erfüllt

Kommentar: _____

B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Allgemeine Anforderungen

Neubauten und alle baulichen Veränderungen bestehender baulicher Anlagen sind in Baumasse, Proportionen, Höhe, Material, Form- und Farbgebung so zu gestalten, dass sie sich im Charakter und Maßstab in das Orts- und Straßenbild einfügen.

2. Baukörpergestaltung, Geländeoberfläche und Staffelgeschosse

Aneinandergrenzende Doppelhaushälften und deren dazugehörigen Garagen/Carports sind in Form, Maß (Gebäudetiefe, Trauf- und Firsthöhe), Farbe und Material (der Fassade und Dacheindeckung) sowie Dachneigung aufeinander abzustimmen.

entfällt keine Angabe erfüllt Nicht erfüllt

Kommentar: _____

Bei aneinandergrenzenden Doppelhaushälften und deren dazugehörigen Garagen/Carports ist die Höhe der Geländeoberfläche aneinander anzugleichen.

entfällt keine Angabe erfüllt Nicht erfüllt

Kommentar: _____



BP 270/3.Ä „Am Lechenicher Weg“ Prüfbogen zur Einhaltung der BP Festsetzungen

3. Dächer

Bei Doppelhäusern muss das Dach beider Doppelhaushälften hinsichtlich Dachform, Farbe und Material gleichermaßen gestaltet werden.

entfällt keine Angabe erfüllt Nicht erfüllt

Kommentar: _____

Dachüberstände sind auf maximal 0,70 m begrenzt. Dieses Höchstmaß gilt auch für den seitlichen Dachüberstand (Ortgang).

entfällt keine Angabe erfüllt Nicht erfüllt

Kommentar: _____

Bei Pultdächern sind aus gestalterischen Gründen auch größere Dachüberstände möglich. Der seitliche Dachüberstand ist in diesem Fall ebenfalls auf 0,70 m begrenzt.

entfällt keine Angabe erfüllt Nicht erfüllt

Kommentar: _____

3.2. Dachgauben

Gauben dürfen in der Summe ihrer jeweiligen Breiten max. 50 % der Gesamtdachbreite ausmachen. Die maximale Breite der einzelnen Gauben ist auf 2,30 m begrenzt. Der Abstand untereinander und zu dem äußeren Dachrand muss mindestens 1,25 m betragen. Gauben müssen auf die Gliederung der darunter liegenden Fassade bezogen sein.

entfällt keine Angabe erfüllt Nicht erfüllt

Kommentar: _____

Nebendächer wie Dächer von Gauben müssen eindeutig – mindestens 1,00 m – unter der Firstlinie zurückbleiben. Gauben in der 2. Dachebene sind nicht zulässig.

entfällt keine Angabe erfüllt Nicht erfüllt

Kommentar: _____



3.3. Zwerchhäuser

Aus der Fassade entwickelte Zwerchhäuser und ähnliche Gebäudeteile dürfen eine maximale Breite von 60% der Fassadenbreite haben und die vordere Baugrenze um max. 1,00 m überschreiten. Der obere Abschluss muss mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.

entfällt keine Angabe erfüllt Nicht erfüllt

Kommentar: _____

3.4. Dachmaterial und -farben

Die Dächer in den allgemeinen Wohngebieten sind grundsätzlich aus braunen oder grauen (alle Grau- und Anthrazittöne), rotbraunen oder dunkelroten Dachmaterialien herzustellen, in allen Baufeldern sind die Dächer mit nicht glänzenden Ton- oder Betonsteinpfannen herzustellen.

Dachaufbauten sind in Material und Farben dem Hauptdach anzupassen.

Hinweis: engobierte Dacheindeckungen sind zulässig.

entfällt keine Angabe erfüllt Nicht erfüllt

Kommentar: _____

4. Fassaden

Die Fassadenleitfarbe ist grundsätzlich weiß bis grauweiß, rot und rotbraun zulässig,

entfällt keine Angabe erfüllt Nicht erfüllt

Kommentar: _____

Aneinandergrenzende Doppelhaushälften sowie Garagen/ Carports sind in Fassadenmaterial und -farbe aufeinander abzustimmen.

entfällt keine Angabe erfüllt Nicht erfüllt

Kommentar: _____



5. Garagen

Garagen sind in Material und Farbe auf das Hauptgebäude oder auf die benachbarte Garage abzustimmen.

entfällt keine Angabe erfüllt Nicht erfüllt

Kommentar: _____

Garagen, die seitlich an öffentliche Straßenverkehrsflächen angrenzen sind zu begrünen

entfällt keine Angabe erfüllt Nicht erfüllt

Kommentar: _____

6. Einfriedungen

6.1. Wohngärten

Einfriedungen gegenüber Nachbargrenzen und öffentlicher Grünflächen sind nur als maximal 2,00 m hohe lebende Hecken, (ggf. in Verbindung mit einem max. 2,00 m hohen Maschendraht- oder Stabgitterzaun) zulässig. Kunststoffeinflechtungen sind unzulässig.

Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

entfällt keine Angabe erfüllt Nicht erfüllt

Kommentar: _____

6.3 Gebäudetrennwände bei Doppelhäusern

Bei aneinandergrenzenden Hauseinheiten (wie z.B. Doppelhäuser) ist an der angebauten Nachbargrenze eine bis zu 2,00 m hohe Trennwand (Sichtschutzwand) zulässig, deren Länge die rückwärtige Gebäudeflucht um nicht mehr als 3,00 m überschreiten darf. Bei unterschiedlicher Tiefe der aneinanderggebauten Gebäude ist von der größeren Bebauungstiefe auszugehen.

entfällt keine Angabe erfüllt Nicht erfüllt

Kommentar: _____



BP 270/3.Ä „Am Lechenicher Weg“ Prüfbogen zur Einhaltung der BP Festsetzungen

6.4 Müll- und Wertstoffbehälter

Müll- und Wertstoffbehälter in der Vorgartenzone sind zu begrünen.

entfällt keine Angabe erfüllt Nicht erfüllt

Kommentar: _____

7. Vorgartenzone

Als Einfriedung sind nur lebende Hecken bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig.

Maschendraht-/Stabgitterzäune, Holzzäune oder ähnliche Einfriedungen sind unzulässig.

entfällt keine Angabe erfüllt Nicht erfüllt

Kommentar: _____

8. Wintergärten/Terrassenüberdachungen

Konstruktive Elemente (Sockel, Pfeiler oder ähnliches) müssen sich dem verglasten Anteil deutlich unterordnen.

entfällt keine Angabe erfüllt Nicht erfüllt

Kommentar: _____

9. Werbeanlagen

Werbeanlagen sowie Hinweisschilder sind ausschließlich an der Stätte der Leistung im Bereich des Erdgeschosses bis 1,00 m unter dem Traufpunkt bis zu 1,00 m² Fläche auf privaten Grundstücksflächen zulässig. Dabei ist eine Werbeanlage/Hinweisschild pro Wohneinheit zulässig.

entfällt keine Angabe erfüllt Nicht erfüllt

Kommentar: _____

Hinweis: Der genaue Wortlaut ist den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan zu entnehmen.



BP 270/3.Ä „Am Lechenicher Weg“ Prüfbogen zur Einhaltung der BP Festsetzungen

Geprüft:

(Name/ Datum