

ÜDEDCICHTCKADTE

Plangrundlage		Rechtsgrundlagen
* Unzutreffendes streichen		Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassur
Die vorliegende Plangrundlage ist z.T. eine Abzeichnung und Vergrößerung der Katasterflurkarte.	Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	des Baugesetzbuches vom 27.08.199 zuletzt geändert durch EAG Bau vo 24.06.2004.
Die Flurkarte ist entstanden im Jahreim Maßstab	Vermessungsbüro Stollenwerk & Kuckuck Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Bahnstraße 8	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in d Fassung der Bekanntmachung vo 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geände durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterun
Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z.B. Gebäude).	50126 Bergheim Bergheim, den 1.Februar 2006	von Investitionen und der Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993, (BGBI. I 466) Verordnung über die Ausarbeitung d
Die vorliegende Plangrundlage wurde z.T. – neu kartiert, nach einwandfreien Fortf. – Vermessungen (Nr.55 FA II) – nach einer Teilneuvermessung und unter Verwendung	Ö.b.Verm.lng.	Bauleitpläne und die Darstellung des Pla inhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18.12.1990, (BGBI. I 1991, 58)
von Fortf. Vermessungen (vereinfachte Neuvermessung) – nach einer Neuvermessung gem. Erg. – Best. und Vermessungspunktanweisung.	Ausfertigung	Bauordnung für das Land Nordrhein-Wes falen - Landesbauordnung – (BauO NV vom 01.03.2000 (GVBI. 2000, S. 256) in d
Die Darstellung entspricht dem Zustand vom Mai 2005	Dieser Plan ist die Ausfertigung, die der Rat der Stadt Kerpen in seiner Sitzung vom 07.03.2006 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen hat.	zur Zeit gültigen Fassung. Gesetz über Naturschutz und Landschaft pflege (Bundesnaturschutzgesetz
Vermessungsbüro Stollenwerk & Kuckuck Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure	beschiessen hat.	BNatSchG) i.d.F. der Bek. v. 25.03.2002 (BGBI. I S. 1193), zuletzt geändert durch A 5 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBI. I 1359, 1381)
Bahnstraße 8 50126 Bergheim		Gesetz über die Umweltverträglichkeits- prüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 05.09.2001 (BGBI. I S. 2350), zuletzt geände
Bergheim, den 1.Februar 2006	gez. Sieburg	durch Art. 3 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBI. I S. 1939, 1380) Gemeindeordnung für das Land Nordrhei
Ö.b.Verm.lng.	Bürgermeisterin	Westfalen (GO NW) in der Fassung d Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW 5 666), in der zur Zeit gültigen Fassung
Verfahren		
Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. Dieser Plan ist Urkundsplan .	Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) des BauGB am 24./25.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Eine erneute Offenlage gem. § 3 (3) BauGi.V.m. § 3 (2) BauGB, zu den Änderungebzw. Ergänzungen nach der öffentliche Auslegung erfolgte vom
		Ort und Dauer der erneuten Auslegur wurden amgem. § 3 (BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Kerpen, den 18.01.2005	Kerpen, den 12.05.2005	Kerpen, den
gez. Sieburg Bürgermeisterin	gez.Sieburg Bürgermeisterin	Bürgermeisterin
Dieser Bebauungsplan wurde entworfen und angefertigt vom Amt 16 "Planen, Bauen, Wohnen", Abteilung 16.1 " Stadtplanung " der Stadt Kerpen.	* Die Unterrichtung der Bürger sowie die Erörterung gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 31.03.2005 bis 04.05.2005 stattgefunden.	Dieser Plan ist gem. § 10 (1) BauGB vom R der Stadt Kerpen am 07.03.2006 als Satzur beschlossen worden.
	Gem. Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Verkehr der Stadt Kerpen vom	
Kerpen, den 18.01.2005	Kerpen, den 12.05.2005	Kerpen, den 13.03.2006
gez. Sieburg Bürgermeisterin	gez. Sieburg Bürgermeisterin	gez. Sieburg Bürgermeisterin
Dieser Bebauungsplan wurde unter Mitwirkung folgender Fachplaner erstellt: Ingenieurgesellschaft mbH Dr. Ing. G. Koch -Dipl. Ing. HP. Walkowiak- Städteplaner	* Dieser Plan hat gem. § 3 (2) BauGB gem. Beschluss des Rates der Stadt Kerpen vom 13.09.2005 in der Zeit vom 05.10.2005 bis 11.11.2005 öffentlich ausgelegen.	Dieser Plan wurde gem. § 10 (2) des BauG am zur Genehmigur vorgelegt. Verletzungen von Rechtsvorschriften werden nicht geltend gemacht. Zu diese Plan gehört die Verfügung vom
Giesendorfer Straße 7 50189 Elsdorf Reepel	Ort und Dauer der Auslegung wurden am 24./25.09.05 gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.	
-Garten- und Landschaftsarchitekten- Schweringstraße 1 52349 Düren	Kerpen, den 15.12.2005	Köln, den
	gez. Sieburg Bürgermeisterin	Bezirksregierung Köln im Auftra
Bestandteil des Bebauungsplanes sind: Textliche Festsetzungen	* Änderungen bzw. Ergänzungen gem. § 3 (3) BauGB nach der öffentlichen Auslegung erfolgten gem. Beschlussfassung des Ausschusses für Stadtplanung und Verkehr	Der Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauG sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme si gem.§ 10 (3) BauGB am 29.03.2006 bekan gemacht worden.
Diesem Bebauungsplan sind eine Begründung und folgende Anlagen zur Begründung beige- fügt:	der Stadt Kerpen vom	
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag - Umweltbericht	Kerpen, den	Kerpen, den 26.04.2006
	Bürgermeisterin	gez. Sieburg Bürgermeisterin
* Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Verkehr der Stadt Kerpen vom 30.11.2004 aufgestellt worden.	Eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 (3) Satz 3 des BauGB zu der (den) Änderung(en) bzw. Ergänzung(en) nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom bis	Bezirksregierung sowie Ort und Zeit d
* Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Verkehr der Stadt Kerpen vom	Satz 3 des BauGB zu der (den) Änderung(en) bzw. Ergänzung(en) nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom bis	Bezirksregierung sowie Ort und Zeit d Einsichtnahme sind gem. § 10 (3) BauGB a



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

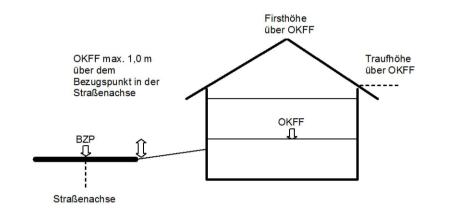
A RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBL. I S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBL. I S. 1359)

- Weitere Grundlagen der Planzeichenverordnung und der Festsetzungen: Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.01.1990 (BGBL. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBL. i S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBL. I 1991 S. 58, BGBL. III 213-1-6) • Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) vom 1.03.2000 (GV. NRW S.926) in der zurzeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 9 (4) BauGB
- B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 1.1 WA – Allgemeine Wohngebiete
- Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
- 2.1 Höhe baulicher Anlagen Gemäß § 9 (1) Nr. 1 i.V. mit (2) BauGB und § 16 (2 und 3) BauNVO sind die Trauf- und Firsthöhen auf die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) im Erdgeschoss zu beziehen.

Die Höhe der OKFF bezieht sich auf die Endausbauhöhe der Straße in deren Achse

(Bezugspunkt). Die OKFF darf nicht höher als 1.0 m über dem Bezugspunkt liegen.



Im Bebauungsplan sind die Trauf- und Firsthöhen als maximale Höhen festgesetzt. Als Traufhöhe (TH) gilt der Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut eines geneigten Daches.

Grundlage für die Höhenbezüge ist das Leitnivellement der Stadt Kerpen von 1995. Die festgesetzte Gebäudehöhe baulicher Anlagen kann ausnahmsweise durch notwendige technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen überschritten werden.

- 3. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN
- Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass eine Wohnung je Wohngebäude zulässig ist.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

5. NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE 5.1 Nebenanlagen

5.2 Stellplätze und Garagen

Die gemäß § 23 (5) BauNVO zulässigen Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO und die nach Landesrecht zulässigen Anlagen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA bis zu einer Grundfläche von 7,5 m² und einem umbauten Raum von 20 m³ je Baugrundstück zulässig.

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren

Flächen und der seitlichen Gebäudeabstandsfläche sowie in den dafür festgesetzten Flächen

REGENWASSER

Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser darf nicht auf die Nachbargrundstücke gelangen oder übergeleitet werden. Es sind geeignete Maßnahmen, wie z.B. Sickerrigolen oder

topographische Gestaltung durchzuführen. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

ANFORDERUNG AN DIE ÄUßERE GESTALT VON EINZEL- UND DOPPELHÄUSERN Bei Doppelhäusern sind die Hauptfassadenmaterialien, deren Farbgebung und die Farben der

Dachflächen aufeinander anzupassen. DACHFORM UND DACHGESTALTUNG

> Zulässig sind ausschließlich Satteldächer. Der Dachüberstand darf maximal 0.80m betragen. 2.1 Farbgebung der Dächer

Es sind Dacheindeckungen in Grau/Anthrazitfarbenen Tönen und erdfarbenen Tönen von braun bis rot zulässig. 2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten als Einzelgauben und Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster und Dachterrassen dürfen in der Summe der Einzelbreiten nicht mehr als 1/2 der Firstlänge einnehmen, wobei vom Ortgang und First (in der senkrechten Projektion gemessen) ein Mindestabstand von 1,25 m einzuhalten ist. Gauben in der 2. Dachebene sind ausgeschlossen.

3. GESTALTUNG DER GARAGEN

Das Material und die Farbe für die Fassaden der Garagen sind an das Hauptgebäude anzu-

4. GESTALTUNG VON NEBENANLAGEN UND FREIFLÄCHEN

chern, Hecken von drei Seiten optisch abgegrenzt werden.

4.1 Vorgärten / Einfriedungen In den Vorgärten sind Nebenanlagen gem. §14 (1) BauNVO nicht zulässig. Einfriedungen sind im Bereich der Vorgärten zulässig (max. 0.75 m hoch). Standplätze für Abfallbehälter sind in der Vorgartenzone nur zulässig, wenn sie mit Sträu-

4.2 Einfriedung der Hausgärten

An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen in Form von Zäunen aus Drahtgeflecht nur in Verbindung mit Hecken bis zu einer Höhe von 1.80 m zulässig.

Vorgärten dürfen nicht als Lager oder Abstellfläche genutzt werden. Der Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

WERBEANLAGEN UND WARENAUTOMATEN 5.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig.

5.2 Warenautomaten

Warenautomaten sind unzulässig.

D KENNZEICHNUNGEN 1. GRÜNDUNG/BODENBESCHAFFENHEIT

> Im Rahmen der Untersuchung am 11.04.2005 in Kerpen-Brüggen, "Bebauungsplan BR Nr. 312", wurde eine Sondierbohrung vorgenommen. Bei der durchgeführten Sondierbohrung wurde bis zu einer Tiefe von ca. 0,4 m unter GOK Oberboden/Mutterboden aus schwach hu mosem und sandigen Schluff (OU) mit steifer Konsistenz angebohrt. Darunter liegt bis zu einer Tiefe von ca. 1,5 m unter GOK ein schwach toniger und sandiger Schluff (UL) mit halbfester Konsistenz. Die UL-Schicht wird bis zu einer Endtiefe von 3 m unter GOK von schwach schluffigen bis schluffigen und sandigen bis stark sandigen Kiesen (Gl und GU*) unterlagert. Darunter war ein Rammfortschritt nicht möglich.

Bei der Untersuchung der Untergrundverhältnisse wurde kein Grund-/Schichtwasser angebohrt. Der Vergleich mit dem experimentell ermittelten k-Wert zeigt, daß der Durchlässigkeits beiwert für die bei 3 m unter GOK untersuchte Kiesschicht im Bereich "durchlässig" liegt. Für Versickerungsanlagen werden nach ATV Lockergesteine gefordert, deren k-Werte zwischen 1*10⁻³ m/s und 1*10⁻⁶ m/s liegen. Die geforderten k-Werte wurden für die untersuchte Kies Die Angaben zu den vorgefundenen Bodenverhältnissen beziehen sich auf die durchgeführte

Sondierbohrung. An anderen Stellen des Untersuchungsgebietes können andere Bodenverhältnisse auftreten. Es sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes" und der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Be stimmungen der Bauordnung des Landes NW zu beachten.

HINWEISE

1. KAMPFMITTELBESEITIGUNG

Es bestehen Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln. Im unmittelbaren Bereich jedoch befinden sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln kann nicht gewährt werden. Daher sind bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

2. WASSERSCHUTZZONE

Der geplante Bebauungsplanbereich liegt in der geplanten Wasserschutzzone II des Wasserwerkes Dirmerzheim. Verwendung von Recyclingbaustoffen und Mineralstoffen aus industrieller Produktion im Erd-, Straßen- und Tiefbau ist nur unter den Vorgaben der Unteren Wasser-,Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde möglich.

BODENDENKMALE/BODENFUNDE

4. GRUNDWASSERABSENKUNG

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn, die Außenstelle Nideggen oder die Gemeinde (Untere Denkmalbehörde) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasser-

5. VORHANDENE LEITUNGSTRASSEN In den Randzonen des Planbereiches befinden sich Gas- Strom- und Wasserleitungen

sowie Telekommunikationskabel. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist eine Abstimmung

mit den Versorgungsunternehmen RWE Rhein – Ruhr Netzservice und der T-Com erforderlich. 6. HOCHWASSERSCHUTZ

Der Geltungsbereich liegt teilweise in dem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungs- bzw. Überflutungsgebiet HQ100. Sicherheitshalber sollte die Eingangsfußbodenhöhe mindestens 87,5m ü. NN (Leitnivellement 95) betragen. Öffnungen unterhalb dieser Höhe sind nicht vorzusehen bzw. sind gegen den Eintritt von Wasser zu sichern. Die Beschränkung der Eingangsfußbodenhöhe von max. 1 m über der Straßenachse darf nicht dem Hochwasserschutz widersprechen, dem Hochwasserschutz ist hier der Vorrang einzuräumen.

F EMPFEHLUNGEN

1. REGENWASSERNUTZUNG

Die Versickerung von Regenwasser ist im Bereich des Plangebietes möglich. Angeregt wird, das anfallende Regenwasser gebäudebezogen zur Bewässerung der Außenflächen zu sammeln

2. PFLANZUNGEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN (ARTENLISTE)

Es wird empfohlen, auf den Grundstücken je angefangene 400 m² Grundstücksgröße ein Laubbzw. Obstbaum gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Auswahl einheimischer, standortgerechter Baum- und Straucharten





Amt 16

"Planen, Bauen, Wohnen"



Stadtteil Brüggen Bebauungsplan **BR 312** "Am Ginsterberg"

M. 1:500

Stand 01/2006