

S t a d t K e r p e n , Kreis Bergheim (Erft)

Bebauungsplan Nr.5

Textteil

0. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr.5 besteht aus den Teilen

0.1 Bebauungsplan, Maßstab 1:500

0.2 Bebauungsplan-Text

Beigegeben ist zur Erläuterung eine Begründung gemäß BBauG. §§ 9 (6).

Soweit nicht in den Planungsunterlagen durch Zeichnung, Farbe, Schrift festgelegt, wird durch nachstehenden Text festgesetzt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Verordnung über die bauliche ~~HN~~Nutzung der Baugrundstücke - Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 § 1 (2) umfaßt das Plangebiet Flächen folgender Nutzung:

Reine Wohngebiet (WR)

Allgemeine Wohngebiete (WA)

In diesen Gebieten sind die gemäß den §§ ~~3~~3(3) und 4(3)1-3 der BauNVO möglichen Ausnahmen allgemein zulässig, sofern die Eigenarten der Baugebiete im allgemeinen gewahrt bleiben (§ 1 (5) BauNVO).

Bei Bauten mit drei und mehr Geschossen können Garagengeschosse zugelassen werden.

PKW-Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken dürfen

- a) auf der Grenze errichtet werden.
- b) Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen kann, jedoch nur außerhalb der Vorgärten, innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn keine sonstigen rechtlichen Bestimmungen entgegenstehen und keine Beeinträchtigung der einwandfreien Verkehrsübersicht hierdurch gegeben ist. Fußwege und öffentliche Anlagen dürfen jedoch nicht als Zufahrten mitbenutzt werden. Die gleichen Bestimmungen gelten für die Errichtung privater Schwimmhallen.
- c) Kellergaragen sind zulässig, wenn ihre Zufahrten keine Einschnitte in die Vorgartenflächen erfordern.
- d) Die im Bebauungsplan vorgesehene Einordnung der Einzel- und Doppelgaragen gilt nur nachrichtlich. Hingegen ist die Festlegung der Sammelgaragen (GGa) verbindlich.

2. Ordnung der Bebauung

2.1 Baukörperstellung

Die im Bebauungsplan festgelegte Stellung der Bauten mit Giebel oder Traufe zur Straße hin ist zwingend.

2.2 Sockelhöhe

- a) Die Oberkante des straßenseitig ersten Geschosses darf im Mittel nicht höher als 0,50 m über Straßenkrone liegen. Dies gilt nicht für Garagengeschosse.
- b) Ausnahmen von den Bestimmungen über die Höhen des ersten Geschosses über Straßenkrone können zugelassen werden, wenn der ordnungsgemäße Anschluß an die Kanalisation oder besonders schwierige Geländeverhältnisse dies erfordern.
- c) Bei Bauten, bei denen Zwischenstufen erforderlich sind, kann zugelassen werden, daß die Oberkante des Erdgeschoßbodens bis 0,90 m über Straßenkrone liegt.
- d) Bei Doppel- und Gruppenhäusern ist die Sockelhöhe angrenzender Häuser aufeinander abzustimmen.

2.3 Baugestaltung

Die vorgeschriebenen Dachformen und Dachneigungen sind im Bebauungsplan für die einzelnen Bereiche festgelegt.

Gegenüberliegende Dachflächen des gleichen Baukörper müssen gleiche Neigungen aufweisen.

Bei Doppel- und Gruppenhäusern und in der geschlossenen Bebauung sind Dachflächen gleicher Neigung vorzusehen.

Walmdächer sind nur zulässig, wenn der First des Hauptbaukörpers mindestens 6,00 m lang ist und der Hauptbaukörper mit seiner Längsseite zur Straße hin ausgerichtet ist.

Ausnahmen von den ortsrechtlich festgelegten Dachformen und Dachneigungen können in besonders begründeten Fällen zugelassen werden, wenn das Ortsbild hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

Dachaufbauten als Gauben sind im Bereich des Bebauungsplanes Nr.5 nicht zulässig. Gestattet sind jedoch Dachaufbauten für den Einbau von Fahrstühlen bei Bauten mit mehr als drei Geschossen.

Kniestöcke sind im Bereich des Bebauungsplanes Nr.5 nicht gestattet.

Dacheinschnitte zwecks Ausbildung einer stehenden Außenwand mit vorgelagerter Terrasse sind zulässig.

Bei Dacheinschnitten muß das oberste Drittel der Dachfläche geschlossen bleiben und in der normalen Dachneigung der gegenüberliegenden Dachfläche vorgeesehen werden. Vom Dacheinschnitt bis zu den Ortsgängen müssen mindestens 1,50 m breite ununterbrochene Dachflächenstreifen verbleiben.

3. Vorgärten und Einfriedigungen, Behälter

3.1 Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

Die Abgrenzung zur Straße hin muß durch Kantensteine von 0,10 m über fertigem Straßenniveau oder durch Kantensteine mit einer begleitenden Hecke bis 0,50 m Höhe, oder durch Mauern bis zu einer Höhe von 0,50 m, diese jedoch ohne jegliche Aufsätze, oder durch Zäune oder Gitter bis 0,50 m Höhe, vorgenommen werden. Eine höhere Einfriedigung der Grundstücke zur Straße hin ist nur in der Verbindungslinie zwischen den Baukörpern bzw. gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan zulässig.

Diese höhere Einfriedigung darf nur als Zaun oder Gitter bis zu einer Höhe von 1,50 m oder als Hecke ausgeführt werden.

An den Grenzen der benachbarten Grundstücke ist im Vorgarten nur eine Einfriedigung zugelassen, wie sie für die Einfriedigung gegen die Straße hin erlaubt ist.

Zur Abgrenzung der rückwärtigen Gartengrundstücke sind nur Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m sowie Hecken erlaubt.

Trennwände sind nur auf den Parzellengrenzen ab rückwärtiger Hausfront bis zu 3,50 m Tiefe, jedoch nicht über 2,00 m hoch, zur Abschirmung der gartenseitigen Sitzplätze gestattet.

Ausnahmen hinsichtlich der Art und der Höhe der Einfriedigungen der Vorgärten können zugelassen werden in solchen Straßen oder Straßenabschnitten, in denen bereits weitgehend eine Bebauung und eine andersartige Einfriedigung der Vorgärten erfolgt ist.

3.2 Freistehende oberirdische Lagertanks sind nicht zulässig.

3.3 Im Vorgarten ist die Aufstellung von Mülltonnen nur in geschlossenen Mülltonnenschränken zulässig. Die Mülltonnenschränke sind zu umpflanzen. Eine Beeinträchtigung der Verkehrsübersicht darf nicht eintreten.

4. Sicherungsmaßnahmen

Einfriedigungen unmittelbar entlang den Straßen und Wegen sowie privaten und öffentlichen Kinderspielflächen und sonstigen öffentlichen Anlagen dürfen keine Ausführungen aufweisen, durch die Passanten gefährdet werden können (aufrechtstehende Spitzen, Stacheldraht o.a.).

Bei Erstellung von Einfriedigungen und Sicherungen jeglicher Art, einschließlich der Hecken, sowie bei allen sonstigen Anpflanzungen, ebenso bei Futtermauern, ist eine einwandfreie Übersicht der Ausfahrten und Ausgänge sowie der Straßen- und Wegeeinmündungen zu wahren, damit ein Höchstmaß an Verkehrssicherheit gewährleistet wird.

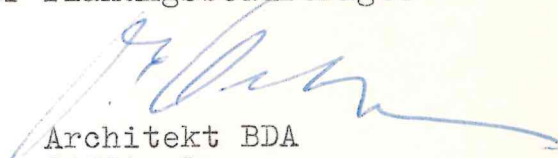
5. Freiräume

In den Freiräumen außerhalb der überbaubaren Flächen dürfen keine Nebenbauten wie Schuppen, Gartenlauben o.a. errichtet werden, mit Ausnahme der gemäß Abschnitt 1 b zulässigen Garagen und Schwimmhallen.

6. Aufheben bestehender Rechtsverhältnisse

Mit Inkrafttreten der Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes Nr.5 werden für den Bereich dieses Bebauungsplanes alle rechtlichen Festlegungen des Bebauungsplanes Nr.3 der Stadt Kerpen und der bisherigen Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes Nr.3 aufgehoben.

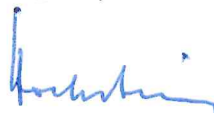
Der Planungsbeauftragte


Architekt BDA
Städteplaner

Aufgestellt

gemäß § 2 (1) BBauG (Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 durch Beschluß des Rates der Stadt Kerpen vom

Kerpen, den 7. FEB. 1974

 Witz Hr.

Bürgermeister u. Mitglied d. Rate

Öffentlich ausgelegen

gemäß § 2 (6) des BBauG vom 23.6.1960 in der Zeit vom 1. FEB. 1974 bis 11. MRZ. 1974

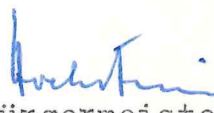


Stadtdirektor

Beschlossen

als Satzung gemäß § 10 BBauG vom 23.6.1960 in der Sitzung des Rates der Stadt Kerpen vom 23. JULI 1974

Kerpen, den 23. JULI 1974

 Witz Hr.

Bürgermeister u. Mitglies d. Rate

Genehmigt

gemäß § 11 BBauG vom 23.6.1960 mit Verfügung vom

Köln, den

Der Regierungspräsident

Rechtskräftig

gemäß § 12 BBauG vom 23.6.1960 Bekanntmachung vom 31.12.1974 Kerpen, den 31.12.1974

Stadtdirektor