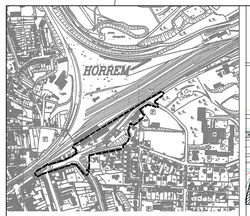


ÜBERSICHTSKARTE

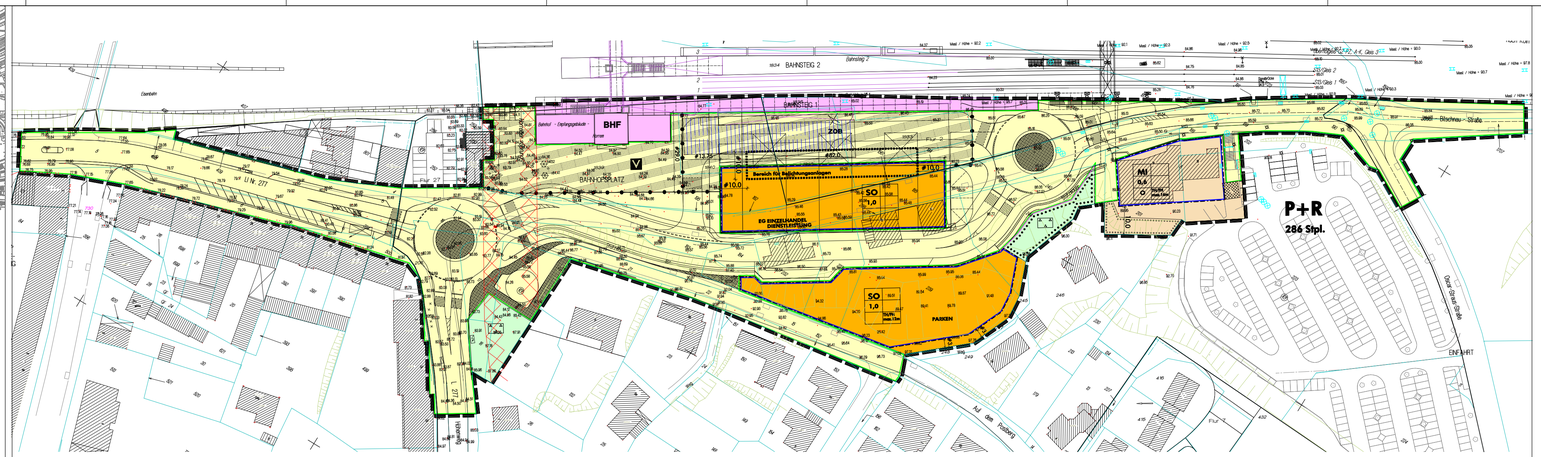
M. 1 : 5000

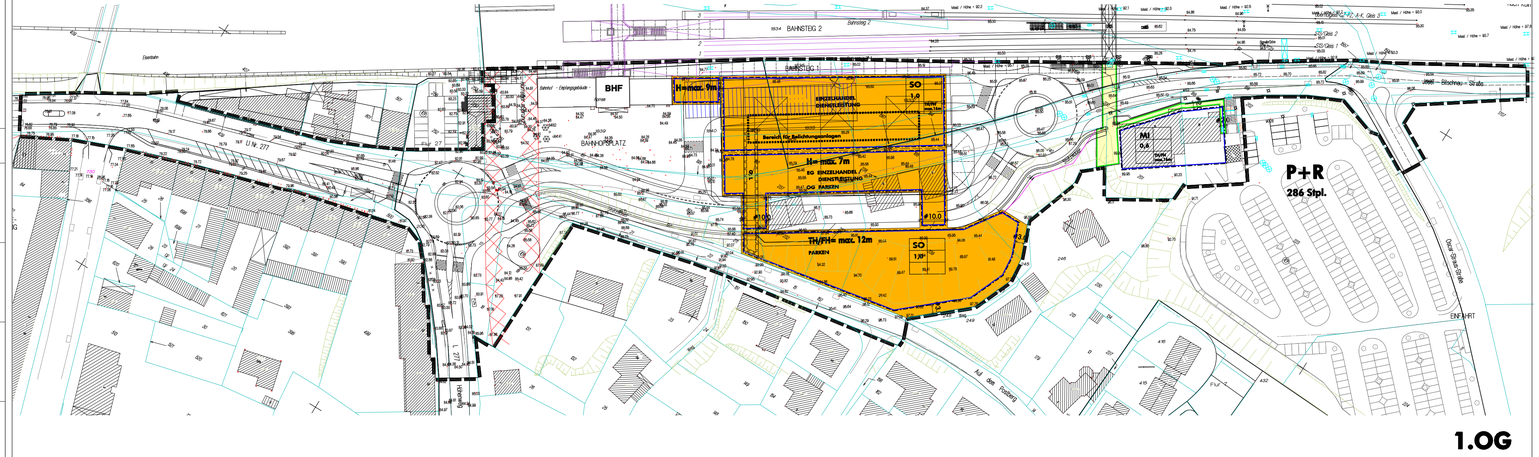
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) Neufassung des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)

Weitere Grundlagen der Planzeichnung und der Festsetzungen:

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV '90)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)** vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 926) in der zurzeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 9 (4) BauGB





Plangrundlage

Die vorliegende Plangrundlage ist f.d. eine Abzeichnung - Vergrößerung der Katasterkarte/karte.

Die Karte/n ist entstanden im Jahre ..... im Maßstab ..... durch ..... Grenzbehörde - vereidigte/r - Tal - / Neuvermessung.

Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergänzungen von Straßenvermessungen (z.B. Ausbau).

Die vorliegende Plangrundlage wurde z.T. neu kartiert, noch erkennbare Kraft - / Vermessungs-Nr.(n) Tal - / Neuvermessungs-Grenzbehörde - / Neuvermessung - / - nach einer Neuvermessung gem. Tag - Buch - und Vermessungsunterschrift.

Die Darstellung entspricht dem Zustand vom .....

O.b.Verm.

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung genehmigt/ entworfen ist.

.....

.....

O.b.Verm.

.....

.....

Ausfertigung

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

.....

Bürgermeisterin / Beigeordnete/r

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Verfahren

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundplan und dem darauf verzeichneten Vermerk überein. Dieser Plan ist öffentlich bekannt.

Kerpen, den .....

.....

Bürgermeisterin

Diese Bekanntmachung wurde entworfen und angefertigt von Amt 34 "Stadtplanung, Stadtentwicklung, Bauen". Diese Karte ist Teil der Technischen Planung" der Stadt Kerpen.

Kerpen, den .....

.....

Bürgermeisterin

Dieser Bebauungsplan wurde unter Mitwirkung folgenden Fachplaner erstellt:

.....

.....

Diesen Bebauungsplan sind eine Begründung und folgende Anlagen zur Begründung beigefügt:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- .....
- .....
- .....

Dieser Plan ist gem. § 2(1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Verkehr der Stadt Kerpen vom 05.04.2002 aufgestellt worden.

Kerpen, den .....

.....

Bürgermeisterin

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2(1) des BauGB am 07.06.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Kerpen, den .....

.....

Bürgermeisterin

Der Unterrichtung der Bürger sowie die Erörterung gem. § 3(1) BauGB fand in der Zeit vom 04.06.2002 bis 28.06.2002

Gem. Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Verkehr der Stadt Kerpen vom ..... wurde gem. § 3(1) Nr. 1, ... und / oder Nr. 2 BauGB abgesehen. Gem. § 3(1) BauGB abgesehen.

Kerpen, den .....

.....

Bürgermeisterin

Dieser Plan hat gem. § 3(2) BauGB gem. Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Verkehr der Stadt Kerpen vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... 2004 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... 2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Kerpen, den .....

.....

Bürgermeisterin

Änderungen bzw. Ergänzungen gem. § 3(3) BauGB haben nach dem Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Verkehr der Stadt Kerpen vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... 2004 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 12.07.2004 gem. § 3(2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Kerpen, den .....

.....

Bürgermeisterin

Änderungen bzw. Ergänzungen gem. § 3(3) BauGB haben nach dem Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Verkehr der Stadt Kerpen vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... 2004 öffentlich ausgelegen.

Kerpen, den .....

.....

Bürgermeisterin

Diese Plan wurde gem. § 3(2) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Verkehr der Stadt Kerpen vom 05.04.2004 erneut öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 12.07.2004 gem. § 3(2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Kerpen, den .....

.....

Bürgermeisterin

Eine erneute Öffentliche gem. § 3(2) BauGB i.V.m. § 13 (2) Satz 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... 2004 Auslegung erfolgte nicht.

Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am ..... gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Kerpen, den .....

.....

Bürgermeisterin

Dieser Plan ist gem. § 10(3) BauGB vom Rat der Stadt Kerpen am 14.12.2004 als Satzung beschlossen worden.

Kerpen, den .....

.....

Bürgermeisterin / Beigeordnete/r

Dieser Plan wurde gem. § 10(3) BauGB am ..... in der Sitzung vom ..... als Satzung/als vorgelegt. Verletzungen von Rechtsvorschriften sind nicht geltend gemacht. Es können die Rechtsfolgen des § 215 BauGB eingetreten.

Köln, den .....

.....

Beschlussorgan Köln Im Auftrag

Der Satzungsbeschluss nach § 10(1) BauGB sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind gem. § 10(3) BauGB am ..... bekannt gemacht worden.

Kerpen, den .....

.....

Bürgermeisterin

Über Anregungen gem. § 3(2) BauGB sowie über Anregungen gem. § 4(2) BauGB ist am ..... 2004 entschieden worden.

Kerpen, den .....

.....

Bürgermeisterin

Eine wesentliche Änderung gem. § 3(3) Satz 3 der BauGB ist der (der) Änderung(en) des Satzungsplans nach der öffentlichen Auslegung erfolgte nicht.

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

** Änderungen/Ergänzungen nach öffentlicher Auslegung*

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) Neufassung des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)

Weitere Grundlagen der Planzeichnung und der Festsetzungen:

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV '90)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)** vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 926) in der zurzeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 FESTSETZUNGEN ZUM SO-GEBIET

1.1.1 Gemäß § 11(1) BauNVO sind im nördlichen Planbereich als Sondergebiet festgesetzt

1.1.2 Gemäß § 11 (2) BauNVO werden folgende Nutzungen zugelassen:

1. Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
2. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe die Beherbergungsgewerbes
3. Geschäfts- Büro und Verwaltungsgebäude
4. Lagergebäude

1.1.3 Gemäß § 11 (2) BauNVO werden folgende Nutzungen zugelassen:

1. Einkaufszentren

1.1.4 Gemäß § 1 (7) BauNVO werden in bestimmten Gebäudeteilen und Geschossen nur folgende Nutzungen zugelassen

1. Im südlichen Eingangsbereich: Einkaufszentren und Ladenpassage
2. Im südlichen Eingangsbereich: Verkaufsflächen, Parkplatz
3. Im 1. Obergeschoss: Verkaufsflächen, Parkplatz, Büroräume im Eingangsbereich zentraler Dienstleistungsbereiche, Einkaufszentren, Ladengalerie, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
4. Im südlichen 1. Obergeschoss: Verkaufsflächen, Parkhaus
5. Ab dem ersten Obergeschoss: Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Geschäfts- Büro und Verwaltungsgebäude

1.1.5 Zulässige Verkaufsflächen

Die insgesamt maximal zulässigen Verkaufsflächen sind wie folgt aufzuteilen:

Zulässig im Gehungsbereich dieses Bebauungsplanes ist eine Verkaufsfläche mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche. Die durch diese verbleibenden Verkaufsflächen können zu Verkaufseinheiten mit jeweils maximal 500 m² Verkaufsfläche je Einheit aufgeteilt werden.

1.2 FESTSETZUNGEN ZUM MI-GEBIET

1.1.1 Gemäß § (1) BauNVO werden folgende allgemein zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten

1.1.2 Gemäß § (1) BauNVO werden folgende ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen:

1.Vergnügungsstätten

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 FESTSETZUNGEN ZUM MASS DER BAULICHEN NUTZUNG ENTSPRECHEND §17 BAUNVO

2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch *die Grundflächenzahl* und die Höhe der baulichen Anlagen.

2.1.2 Bei Festsetzungen von höheren baulichen Anlagen gilt als Bezugspunkt der Normalhöhennull (NHN) die an der Mitte der Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche liegende Punkte der öffentlichen Verkehrsfläche.

2.1.3 Bei Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gilt als Traufhöhe die Schnittpunkt von Außenwandkante und Dachoberkante.

2.1.4 Bei Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist ein Überschreiten dieser Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten als Aufzugsschächte, Schornsteine oder Lüftungsanlagen zulässig.

2.1.5 Bei der Errichtung von zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen mit z.B. Pultdächern ist die Höhe der Traufe der Gebäudeteile, die an die Grundstücksgrenze stoßen. Ausgenommen sind Dachaufbauten und Einschnitten, die der Belichtung der Traufhöhe nicht berücksichtigt.

3. NN

4. NEBENANLAGEN

4.1 ZULÄSSIGKEIT VON NEBENANLAGEN GEM. § 14 (1) BAUNVO

4.1.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bauvorh sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

4.2 VERSORGUNGSANLAGEN, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERENTSORGUNG UND ABLAGERUNGEN GEMÄSS § 9 (1) 12 BAUGB

4.2.1 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie öffentlichen Grünflächen und Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig.

4.2.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes sowie des Grundstückes dienen zulässig.

5. GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 4 BauGB)

5.1 ZULÄSSIGKEIT VON GARAGEN UND STELLPLÄTZEN GEM. § 12 (6) BAUNVO

5.1.1 Garagen und Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.1.2 Garagen sind im gesamten Gehungsbereich mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur rückwärtigen Straßenbegrenzungslinie zulässig.

6. MIT GBH-FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (21) BauGB)

6.1 MIT GBH- UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT SOWIE DER VERSORGUNGSTRÄGER ZU BELASTENDE FLÄCHEN

6.1.1 Im Bereich der festgesetzten Sonderfläche ist auf Ebene plus 1 eine Wegverbindung zwischen dem Straßenzug „An dem Postberg" sowie dem Zentralen Omnibusbahnhof mit Abgang zum Zentralen Omnibusbahnhof herzustellen und täglich in der Zeit zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr für die Allgemeinheit offen zuhalten. Die genaue Lage der Wegverbindung erfolgt in Abstimmung mit der Ausführungsplanung.

7. FLÄCHENBESITZ, PFLANZBINDUNGEN (§ 9 (1) 25 BauGB)

7.1 ANPFLANZEN VON BÄUMEN IM BEREICH DE VERKEHRSFLÄCHEN

Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Innerhalb der Verkehrsfläche sind insgesamt 20 großkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume sind in einer Reihe mit einem Abstandmaß 8 m/ hintereinander. Die Anzahl der Bäume ist variabel, nicht die in Plan angegebenen Standorte. Zwei der folgenden Baumarten sind zu verwenden:

Spitzahorn	Acer platanoides
Rotdorne	Corpinus betulus
Linde	Tilia cordata
Linde	Tilia cordata

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 4x, StU 18-20 cm

7.2 ANPFLANZUNG VON STRASSENBEGLEITGRÜN

Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Im Bereich der Verkehrsflächen sind die in einem Pflanzverfung von mindestens 865 m² Pflanzbeete dauerhaft zu begrünen. Es sollen den standort angepaßte niedrige Gehölze gepflanzt werden.

7.3 ERHALT DES GEHÖLZBESTANDES AUF DER BÖSCHUNG

Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten, dauerhaft zu sichern und ggf. durch Nachpflanzungen zu ergänzen. Die bestehenden topografischen Höhenlagen sind zu erhalten. Bei unvermeidbaren Eingriffen in den Bestand ist die Pflanzung mit standortgerechten Gehölzarten zu ergänzen. bzw. wiederherzustellen.

** Änderungen/Ergänzungen nach öffentlicher Auslegung*

7.4 FASSADENBEGRÜNUNG

Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Die Fassade des Parkhauses ist durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zur Hälfte flächig zu begrünen. Die Pflanzung ist so vorzunehmen, dass in spätestens 5 Jahren nach Fertigstellung des Parkhauses eine geschlossene Begrünung der Fassade entwickelt und geeignete selbstregulierbare Gerüstkletter anzubringen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Pro Pflanze ist eine offene Pflanzfläche von mindestens 1 m² zu erstellen. Folgende Arten seien vorgeschlagen:

Pfaffenhütle	Aristolochia macrophylla
Waldrebe	Clematis montana
Efeu	Hedera helix
Hopfenwinde	Humulus lupulus
immergrüne Geißblattart	Lonicera henryi
Wilder Wein	Parthenocissus tricusp. 'Veitchii', Parthenocissus quinq. Engelmannii
Knöterich	Polygonum aubertii
Blauregen	Wisteria sinensis

Mindestpflanzgröße, Bsc. Co, 100-150, 1 Pflanze pro Meter

7.5 DACHBEGRÜNUNG

Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Die Dachfläche des Parkhauses ist zu 70 % extensiv mit Gräsern, Kräutern und/oder Sedum-Arten zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Substratdicke sollte mindestens 10 cm betragen.

8. SCHALLSCHUTZ

Grundlage: §9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB

8.1.1 Auf Grundlage des Schalltechnischen Gutachtens der Büros KOCON (Köln) - Berichts-Nr. 2004-0-0-0