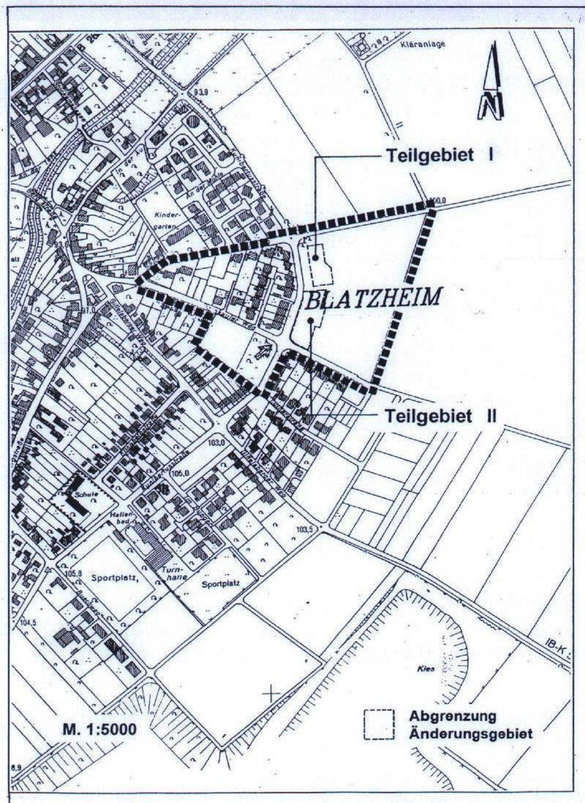


Plangrundlage

* *Unzutreffendes streichen*

Die vorliegende Plangrundlage ist z.T. eine Abzeichnung - Vergrößerung der Katasterflurkarte.

~~Die Flurkarte ist entstanden im Jahre ..... im Maßstab ..... durch .....~~
Uraufnahme - ~~vereinfachte~~ - Teil - Neuvermessung.

Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z.B. Gebäude).

Die vorliegende Plangrundlage wurde z.T. - neu kartiert, nach einwandfreien Fortf. - Vermessungen (Nr.55 FA II) - ~~nach einer Teilneuvermessung~~ und unter Verwendung von Fortf. - Vermessungen (vereinfachte Neuvermessung) - nach einer Neuvermessung gem. Erg. - Best. und ~~Vermessungspunktanweisung~~.

Die Darstellung entspricht dem ~~gegenwärtigen~~ Zustand.

v. März 1991

Jökel Öff. best. Vermessungsingenieur

Ö.b.Verm.

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

14. April 2001 Jökel Öff. best. Vermessungsingenieur

Ö.b.Verm.

Ausfertigung

Dieser Plan ist die Ausfertigung, die der rat der Stadt Kerpen in seiner Sitzung vom 03.04.2001 Gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen hat.

Kerpen, den

Bürgermeister/Ratsmitglied

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.8.1997, (BGBl. I S. 2141)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993, (BGBl. I , S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990, (BGBL. I 1991, S. 58)

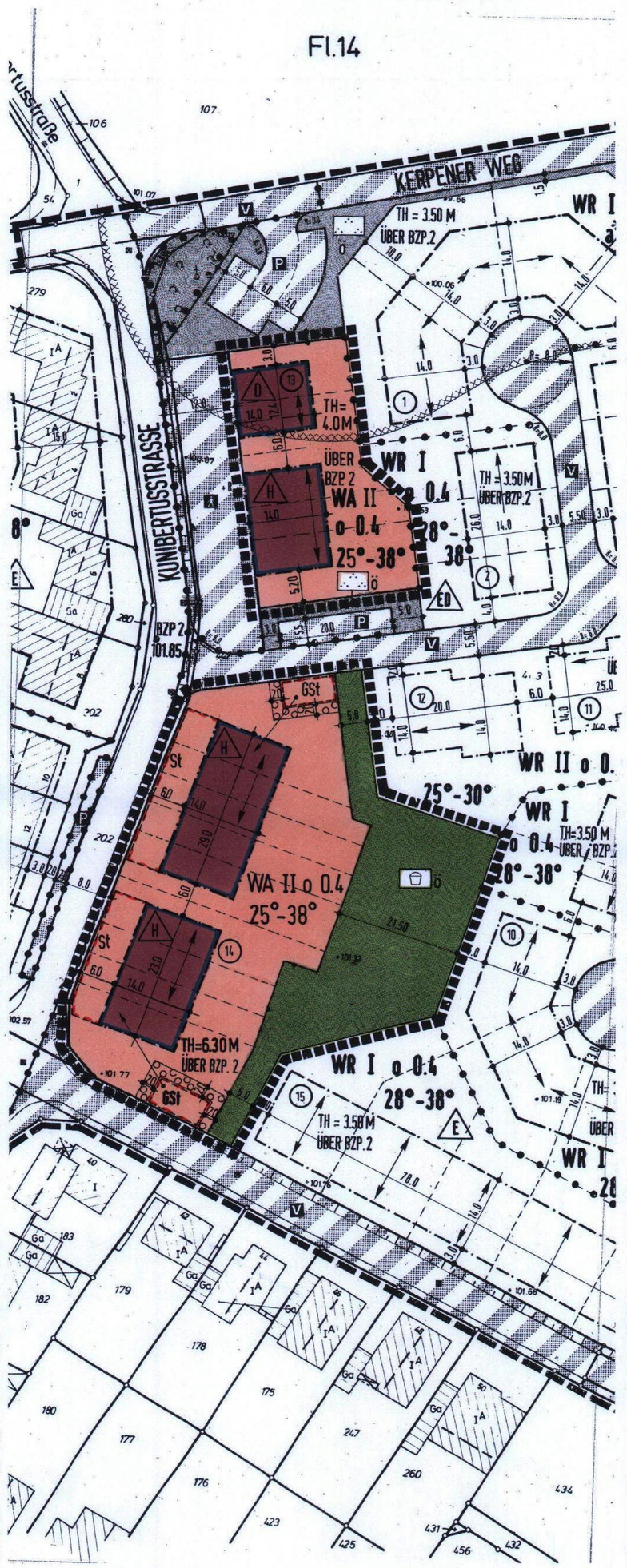
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) vom 07.03.1995, GVBl. 1995, S. 218

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987, (BGBl. I S. 889) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau - und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) (BGBl. I S. 2110) vom 18. August 1997

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), in der zur Zeit gültigen Fassung

Verfahren

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. Dieser Plan ist Urkundsplan. Kerpen, den 25.10.2000 Bürgermeister	Der Aufstellungsbeschluß ist gem. § 2 (1) des BauGB am **05.09.2000** ortsüblich bekannt gemacht worden. Kerpen, den 25.10.2000 Bürgermeister	Eine erneute Offenlage gem. § 3 (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB, zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom ..... bis ..... Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am ..... gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Kerpen, den Bürgermeister
Dieser Bebauungsplan wurde entworfen und angefertigt vom Fachbereich 2 „Planen, Bauen, Wohnen", Abteilung 2.1 „Räumliche Planung und Entwicklung" der Stadt Kerpen. Kerpen, den 25.10.2000 Bürgermeister	Die Unterrichtung der Bürger sowie die Erörterung gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom **13.09.2000** bis **16.10.2000** stattgefunden. Gem. Beschluß des Ausschusses für Stadtplanung und Verkehr der Stadt Kerpen vom ..... wurde gem. § 3 (1) Nr. 1, 2 BauGB von der Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB abgesehen. Kerpen, den 25.10.2000 Bürgermeister	Dieser Plan ist gem. § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Kerpen am **03.04.2001** als Satzung beschlossen worden. Kerpen, den 25.04.2001 Bürgermeister / Ratsmitglied
Dieser Bebauungsplan wurde unter Mitwirkung folgender Fachplaner erstellt: Planungsbüro LA CITTA	Dieser Plan hat gem. § 3 (2) BauGB gem. Beschluß des Ausschusses für Stadtplanung und Verkehr der Stadt Kerpen vom **28.11.2000** in der Zeit vom **17.01.2001** bis **19.02.2001** öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **09.01.2001** gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Kerpen, den 25.04.2001 Bürgermeister	Dieser Plan wurde gem. § 10 (2) des BauGB am ..... zur Genehmigung vorgelegt. Verletzungen von Rechtsvorschriften werden nicht geltend gemacht. Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom ..... AZ ..... . Köln, den ..... Bezirksregierung Köln im Auftrag
Bestandteil des Bebauungsplanes sind: Textliche Festsetzungen Diesem Bebauungsplan sind eine Begründung und folgende Anlagen zur Begründung beigefügt: - ..... - ..... -	Änderungen bzw. Ergänzungen gem. § 3 (3) BauGB nach der öffentlichen Auslegung erfolgten gem. Beschlußfassung des Ausschusses für Stadtplanung und Verkehr der Stadt Kerpen vom ..... Kerpen, den ..... Bürgermeister	Der Satzungsbeschluß nach § 10 (1) BauGB sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind gem. § 10 (3) BauGB am **10.04.2001** bekanntgemacht worden. Kerpen, den 25.04.2001 Bürgermeister
Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Ausschusses für Stadtplanung und Verkehr der Stadt Kerpen vom **22.08.2000** aufgestellt worden. Kerpen, den 25.10.2000 Bürgermeister	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 ..... Kerpen, den ..... Bürgermeister	Die Erteilung der Genehmigung der Bezirksregierung sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind gem. § 10 (3) BauGB am ..... bekanntgemacht worden. Kerpen, den ..... Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

Nr.4 Gartenbaubetriebe,
Nr.5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkanten der Traufen der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude dürfen im Mittel gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO die festgesetzten Höhen von maximal 4,0 m (Teilabschnitt I) und maximal 6,30 m (Teilabschnitt II) über Bezugspunkt nicht überschreiten.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Traufhöhen abgewichen werden, wenn eine Anpassung an bereits bestehende Nachbargebäude erforderlich wird.

Als Oberkante der Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)

3.1 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Grundfläche von 12 m² und einem umbauten Raum von 30m zulässig. Unzulässig sind Anlagen für die Kleintierhaltung.

3.2 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren und auf den dafür festgesetzten Flächen sowie in den seitlichen Gebäudeabständen zulässig.

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die mit Signatur gekennzeichneten Flächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5. Grünflächen

5.1 Öffentliche Grünfläche - Spielplatz

Der Spielplatz soll aus einer Fläche mit Spielgeräten, Rasenflächen sowie Baum- und Strauchhecken angelegt werden.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (4) BAUGB i.V. mit § 12 und § 86 BauO NW

1. Allgemeine Anforderungen

Neubauten sind in Baumassen, Proportionen, Höhe, Material, Form und Farbgebungen nach den gestalterischen Festsetzungen der Punkte 2.1 bis 5.2 zu errichten. Alle baulichen Veränderungen haben sich in Charakter und Maßstab in das Orts- und Straßenbild einzufügen. Die gestalterischen Festsetzungen sind für bauliche Veränderungen aller Art bindend.

2. Anforderungen an die äußere Gestalt

2.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform ist für Hauptgebäude ausschließlich das Satteldach mit den in der Planzeichnung festgesetzten Dachneigungen zulässig. Als Dachform für Garagen und Nebenanlagen sind sowohl Satteldächer mit den in der Planzeichnung festgesetzten Dachneigungen als auch Pultdächer zulässig.

2.2 Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel

Dachaufbauten sind nur als Einzelgaube in Form von Giebel- und Walmgauben zulässig. Die Ansichtsbreite von Dachaufbauten sowie die Breite von Dacheinschnitten und Zwerchgiebel dürfen jeweils 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster dürfen in der Summe der Einzelbreiten nicht mehr als 60% der Firstlänge einnehmen. Als Firstlänge wird die Länge des Firstes ohne Dachüberstände definiert.

3. Wandöffnungen und Fassaden

3.1 Fensterformate
Fenster und deren Unterteilungen sind in stehendem Format auszubilden und zwar nur in einem Höhen-/Seitenverhältnis von mehr als 1,2 : 1. Dreieckige und trapezförmige Fensterformate sind ebenfalls zulässig. Satz 1 gilt entsprechend.

4. Freiflächen

4.1 Vorgärten

Vorgärten sind unversiegelt anzulegen, zu begrünen und dürfen nicht als Arbeits- Stellplatz- oder Lagerfläche genutzt werden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge und Zufahrten.

Bei der Hausgruppenbebauung kann ein Stellplatz als teilversiegelter Parkierungsstreifen im Vorgarten ausgeführt werden. Hiervon ausgenommen sind die "Kopfgebäude" der Hausgruppe; hier ist die Vorschrift 3.2 der planungsrechtlichen Vorschriften anzuwenden.
Die Einfriedung der Vorgärten ist unzulässig.

5. Garagen und Nebenanlagen

5.1 Müllbehälter

Müllbehälter sind entweder in Gebäuden oder in mit Rank-, Schling- bzw. Kletterpflanzen begrünten Schränken aus Mauerwerk oder Holz, oder hinter einer immergrünen Hecke unterzubringen.

C. KENNZEICHNUNGEN
(gem. § 9 Abs. 5, Nr. 1 BauGB)

Die Bodenkarte NRW weist für die im B-Plan gekennzeichnete Teilfläche humose Böden auf.

Bei Bebauung der Flächen können besondere bauliche Vorkehrungen bei der Gründung erforderlich sein. Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes" und der DIN 18196 "Erd-und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

D. HINWEISE

1. Bei den Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkalschutzgesetz -DschG) vom 11.03.1980 (GV.NRW. S.277/SGV NRW.224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
2. Das Plangebiet liegt im Bereich der durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkung.
3. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

E. EMPFEHLUNGEN

Es wird empfohlen, die Dachflächenwässer -vorbehaltlich der wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücken zu versickern. Bei der Antragstellung einer wasserrechtlichen Genehmigung ist ein hydro-geologisches Gutachten vorzulegen.

BAULEITPLANUNG

Bebauungsplan

"Kunibertusstrasse / Domkauler Weg"

Stadtteil Kerpen Blatzheim

Bebauungsplan BL. 227 2. Änderung

PLANZEICHENERLÄRUNG

Maßstab 1: 500

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

1	2	
WR	WR	Reines Wohngebiet
WA	WA	Allgemeines Wohngebiet

1 = überbaubare Fläche
2 = nicht überbaubare Fläche

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

z.B. **0.4** Grundflächenzahl
z.B. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. BAUWEISE, BAUGRENZE, BAULINIE
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22,23 BauNVO)

Baugrenze
O offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
D nur Doppelhäuser zulässig
H nur Hausgruppen zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. VERKEHRSFLÄCHEN
(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
P öffentliche Parkfläche
V Verkehrsberuhigter Bereich
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F+R Fuß- und Radweg

5. GRÜNFLÄCHEN
(gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Grünflächen ö = öffentlich
Parkanlage
SPIELPLATZ

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ , ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(gem. § 86 BauONRW in Verb. mit § 9 (4) BauGB

z.B. **38°** Dachneigung
Fistrichtung

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftanlagen
St Stellplätze
GSt Gemeinschaftsstellplätze
Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind (siehe Textl. Festsetzungen "C. Kennzeichnung")
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
Plangebietsgrenze BP 227, 1.Änderung
Grenze des Änderungsbereiches der 2. Änderung
Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen
BZP Höhenbezugspunkt in m über NN
z.B. (13) Nr. des Baufensters
TH Höchstgrenze der Traufhöhe

kerpen

BEBAUUNGSPLAN BL 227 "Kunibertusstrasse / Domkauler Weg"

Stadt Kerpen,
Fachbereich 2 "Planen, Bauen, Wohnen"
Stand: Dezember 2000