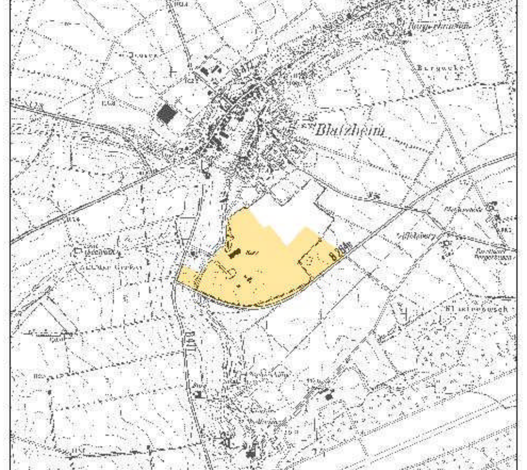
ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 25.000



PLANGRUNDLAGE

Die vorliegende Plangrundlage beinhaltet die Neuzuteilung des Flurbereinigungsverfahrens - Blatzheim II - durch das Amt für Agrarordnung Euskirchen.

Die topographische Darstellung entspricht dem Zustand vom November 2003

Euskirchen, den ....

....
Amt für Agrarordnung

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

Aachen, den ....

....
Ö.b.Vermesser

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 / Ratsmitglied

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001, (BGBl. I S. 1950)

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 01.03.2000 (GV NW. 2000, S. 256) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).

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 ....

....
Bürgermeisterin

Dieser Bebauungsplan wurde entworfen und angefertigt von der Professor Ulrich Coersmeier GmbH, Rosenstraße 42-44, 50678 Köln

Köln, den ....

....
Prof. Ulrich Coersmeier

Dieser Bebauungsplan wurde unter Mitwirkung folgender Fachplaner erstellt:

Smeets und Damaschek
Planungsgesellschaft mbH
Weiherstraße 52
50374 Erftstadt

ADU - Cologne
Institut für Immissionsschutz GmbH
Neusser Alle 49-51
50935 Köln

Bestandteil des Bebauungsplanes sind: Textliche Festsetzungen

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

- Grundlagen der Umweltplanung
  Umweltverträglichkeitsstudie
  Landschaftspflegerischer Begleitplan
- Lärmtechnische Kontingentierung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. BL 275 "GE-/GI Gebiet Kelzer Busch"
- Stellungnahme zur Immissionssituation (Staub, Gerüche, Luftschadstoffe)

Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Verkehr der Stadt Kerpen vom 28.01.03 aufgestellt worden.

Kerpen, den ....

....
Bürgermeisterin

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) des BauGB am 05.04.04 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Kerpen, den ....

....
Bürgermeisterin

Die Unterrichtung der Bürger sowie die Erörterung gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 23.04.04 bis 24.05.04 stattgefunden.

Kerpen, den ....

....
Bürgermeisterin

Dieser Plan hat gem. § 3 (2) BauGB gem. Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Verkehr der Stadt Kerpen vom 29.06.04 in der Zeit vom 15.11.04 bis 17.12.04 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 26.10.04 gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Kerpen, den ....

....
Bürgermeisterin

Änderungen bzw. Ergänzungen gem. § 3 (3) BauGB nach der öffentlichen Auslegung erfolgten gem. Beschlussfassung des Ausschusses für Stadtplanung und Verkehr der Stadt Kerpen vom 14.06.05

Kerpen, den ....

....
Bürgermeisterin

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 ....

....
Bürgermeisterin

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 bekannt gemacht.

Kerpen, den ....

....
Bürgermeisterin

Dieser Plan ist gem. § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Kerpen am .... als Satzung beschlossen worden.

Kerpen, den ....

....
Bürgermeisterin / Ratsmitglied

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

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

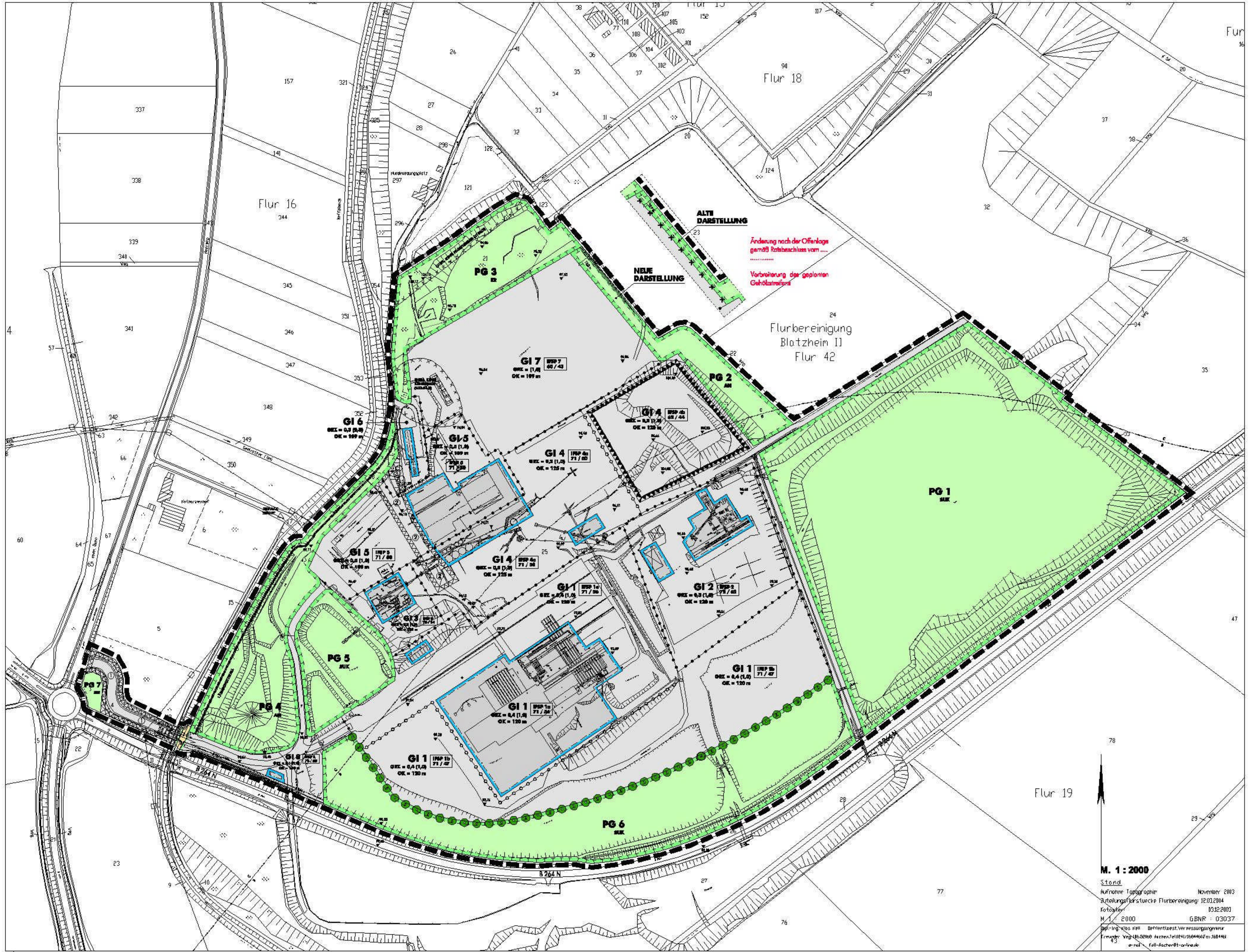
Kerpen, den ....

....
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



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Änderungen nach der Offenlage

Die Abwägung der im Rahmen der Offenlage vorgebrachten Anregungen durch die Untere Landschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises (ULB), durch das Staatliche Umweltamt Köln und die Wehrbereichsverwaltung West hat zu geringfügigen Anpassungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes geführt. Die Änderungen gemäß Ratsbeschluss vom .... sind wie folgt gekennzeichnet.

- ~~entfallene Textpassage~~
- neu eingefügte Textpassage

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 9 BauNVO

Das Industriegebiet wird nach der Art der baulichen Nutzung, sowie nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert [§ 1 Abs. 4 BauNVO].

In den Industriegebieten GI 1 - GI 8 sind ausschließlich folgende Gewerbebetriebe / Industrieanlagen allgemein zulässig [§ 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 6 BauNVO]:

GI 1: Anlagen zum Herstellen von Kalksandsteinen (Kalksandsteinwerk), inkl. Wiederverwertung / Aufbereitung [analog lfd. Nr. 139 Abstandserlass NRW]

GI 2: Anlagen zur Herstellung oder zum Schmelzen von Mischungen aus Bitumen mit Mineralstoffen einschließlich Aufbereitungsanlagen für bituminöse Strassenbaustoffe (Asphaltmischanlage) [analog lfd. Nr. 89 Abstandserlass NRW]

GI 3: Anlagen zur Herstellung von Beton, Mörtel oder Straßenbaustoffen unter Verwendung von Zement, auch soweit die Einsatzstoffe lediglich trocken gemischt werden (Transportbetonwerk) inkl. Restbetonaufbereitung. [analog lfd. Nr. 44 Abstandserlass NRW]

GI 4: Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand und Kies [analog lfd. Nr. 138 Abstandserlass NRW]

GI 5: Reparaturwerkstätten für Baumaschinen und LKW, Magazin/Lager, Waschplatz, Eigenverbrauchstankstelle, Sozialgebäude [analog lfd. Nrn. 209 und 211 Abstanderlass NRW]

GI 6: Verwaltungsgebäude und Gebäude zur zeitlich begrenzten Unterkunft von Mitarbeitern, Sicherheits- und Aufsichtspersonal, sofern diese Gebäude den in GI 1 - GI 5 zulässigen Betrieben und Anlagen dienen.

GI 7: Freilager für Baumaschinen, Baufahrzeuge, Ersatzteile, wiederverwendbare Förder- und Transporttechnologie, Baustoffe, sofern diese Lagerflächen den in GI 1 - GI 5 zulässigen Betrieben und Anlagen dienen.

GI 8: Verwaltungsgebäude, sofern diese Gebäude den in GI 1 - GI 5 zulässigen Betrieben und Anlagen dienen.

Abweichend von § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. [§ 1 Abs. 6 BauNVO]

Abweichend von § 13 BauNVO sind Räume und Gebäude für freie Berufe in den Industriegebieten nicht zulässig [§ 1 Abs. 5 BauNVO].

1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 BauNVO

Untergeordnete bauliche Anlagen, wie z.B. Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, Antennen, Solaranlagen, etc., können ausnahmsweise die festgesetzten Höhen um maximal 3,5 m überschreiten [§ 18 i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO].

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche in den Industriegebieten GI 1 - GI 8 ist die Größe des jeweiligen Teilbaugebietes (= Grundstücksgröße) maßgebend [§ 19 Abs. 3 BauNVO].

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der industriellen Nebenanlagen überschritten werden:
- in GI 1, GI 2, GI 3, GI 4, GI 5, GI 7 und GI 8 bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0
- in GI 6 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
[§ 19 Abs. 4 BauNVO]

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Industriegebieten GI 1 - GI 8 industrielle Nebenanlagen zulässig (z.B. befestigte Lagerflächen, Halden, Silos, unterirdische Vorratsbehälter, Förder-, Transport- und Verladetechnologie, untergeordnete Lagerschuppen, Büro-, Labor-, Sozialcontainer, untergeordnete Anlagen zur Sand- und Kiesaufbereitung, befestigte, PKW-Stellplätze, überdachte Fahrrad- und Kraftradstellplätze, Eigenverbrauchstankstelle, Löschwasserbehälter, Regenrückhaltehaltebecken, stadttechnische Anlagen, Fahrzeugwaagen, etc.). [§ 23 Abs. 5 BauNVO]

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Nebenanlagen nicht zulässig [§ 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB].

1.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO

In den einzelnen Industriegebieten GI 1 - GI 8 sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren abgestrahlte immissionswirksame Schallleistung [IFSP pro m² in dB(A)] die folgenden maximal zulässigen Werte überschreitet:

Teilfläche	maximal zulässige IFSP pro m² in db(A), Tag/Nacht
I 1a	71 / 56
I 1b	71 / 47
I 2	72 / 62
I 3	75 / 64
I 4a	71 / 50
I 4b	62 / 44
I 5	71 / 50
I 6	-
I 7	60 / 43
I 8	73 / 58

~~Es ist zulässig die Emissionskontingente der einzelnen Flächen untereinander auszutauschen, wenn dadurch die insgesamt resultierenden Immissionen an den betrachteten Immissionsorten nicht relevant verändert werden.~~

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze (private Grünfläche 4) ist ein vier Meter hoher Lärmschutzwall (bezogen auf die Höhe der westlich angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu errichten. Die genaue Lage innerhalb der privaten Grünfläche kann der Örtlichkeit angepasst werden (+/- 10 m).

1.5 Bepflanzung und Naturschutz
§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 BauNVO

Bei Baum- und Gehölzpflanzungen im Zusammenhang mit Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubbäume und Laubgehölze nach Maßgabe der Artenlisten 1 und 2 zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Artenliste 1, Baumarten

Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia Cordata), Feldahorn (Acer campestre), Traubenkirsche (Prunus padus), Obstgehölze.

Artenliste 1, Straucharten

Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Gem. Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Gem. Schneeball (Viburnum opulus) Holunder (Sambucus nigra), Salweide (Salix Caprea).

Artenliste 2, Hochstamm-Laubbäume

~~Roßkastanie (Aesculus hippocastanum),~~ Stieleiche (Quercus robur), Mehlbeere (Sorbus aria), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata).

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den privaten Grünflächen

- Private Grünflächen 1, 5 und 6 (Sukzession):
  Nach Aufgabe der betrieblichen Nutzung (Absetzbecken, Brauchwasserversorgung, betrieblicher Wasserkreislauf) sind diese Flächen der freien Sukzessionsentwicklung zu überlassen (Verlandung, Vorwaldstadium, natürlicher Waldbestand).
- Private Grünflächen 2 und 4 (Anpflanzen von abschirmenden Gehölzen)
  Auf diesen Flächen sind dichte Sichtschutzbepflanzungen unter Berücksichtigung vorhandener Vegetation anzulegen. Pro m² Grünfläche ist mindestens ein Gehölz der Artenliste 1 zu pflanzen (25 % Baumarten, 75 % Straucharten).
- Private Grünfläche 3 (Pflege und Entwicklung vorhandener Gehölzbestände)
  Die Fläche ist weiterhin der natürlichen Sukzessionsentwicklung zu überlassen.
- Private Grünfläche 7 (Straßenbegleitgrün)
  Die Fläche ist zu einem Drittel mit Straucharten der Artenliste 1 zu bepflanzen (mindestens 1 Strauch pro m² Grünfläche). Die restlichen zwei Drittel der Fläche sind als Wildrasen anzulegen.

Entlang der nördlichen Grenze der privaten Grünfläche 6 ist eine Baumreihe der Artenliste 2 zu pflanzen (Abstand untereinander 15 m, Pflanzqualität: Hochstamm, 4x verpflanzt, 18 - 20 cm Stammumfang in 1 m Höhe).

Die Böschung zum tieferliegenden bestehenden Absetzbecken ist mit niedrigwachsenden Sträuchern der Artenliste 1 zu bepflanzen. Pro m² Grünfläche ist mindestens ein Gehölz zu verwenden.

2. Festsetzungen nach Landesrecht, Örtliche Bauvorschrift
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. In den privaten Grünflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Das Plangebiet liegt im Bereich der der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung.
2. Im Plangebiet befinden sich zwei Altablagerungen / Hausmüllkippen (Kippe Klosterberg - 5105/2 und Kippe Kuhdresch - 633.04.8). Eine unmittelbare Gefährdung kann derzeit ausgeschlossen werden. Bei evtl. Aushubarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde frühzeitig einzubeziehen.
3. Im Plangebiet befindet sich eine tektonische Störzone (Lage siehe Planzeichnung). Im Verlauf dieser Störung traten bauwerksschädigende Bodenbewegungen auf. Der Bereich ist von jeglicher Neubebauung freizuhalten (auch Nebenanlagen).
4. Das Plangebiet liegt innerhalb der Lärmschutzzonen B und C des Militärflugplatzes Nörvenich. Das Plangebiet ist erheblich mit Fluglärm belastet.
5. Im bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren sind folgende Immissionsorte mit den jeweiligen Aufpunkten zu beachten:

IO 1, Wohnhaus Buschweg 22	h = 7,5 m
IO 2, Katharinenhof	h = 2,4 m
IO 3, Büro, Unterkunft	h = 2,4 m
IO 4, "An den Fichten"	h = 7,5 m
IO 5, Kunibertusstraße	h = 7,5 m

~~Weitere Hinweise zum Immissionsschutz sind dem beigefügten Lärmschutzgutachten zu entnehmen (ADU Cologne, Köln, Mai 2004).~~

Beim Nachweis der zulässigen Schallkontingente (IFSP) sind die Berechnungsverfahren anzuwenden, die im schalltechnischen Gutachten (ADU Cologne, Juni 2004 Kapitel 6) erläutert werden (oder gleichwertig).

6. Alle Bauvorhaben, die eine Gesamthöhe von 109,59 m üNN (Höhe des Flughafenbezugspunktes Nörvenich) überschreiten, müssen der Wehrbereichsverwaltung West, Postfach 30 10 54 vorgelegt werden (Tel: 0211-959-0 / -2312)

kerpen

BAULEITPLANUNG

STADT KERPEN

AMT 16.1 "STADTPLANUNG, STADTENTWICKLUNG, BAUEN"

A: Zeichnerische Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- GI — eingeschränktes Industriegebiet [§ 9 BauNVO, § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO]
- GI1 - GI8 — Bezeichung der Industriegebiete, Gliederung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen [§ 9 BauNVO, § 1 Abs. 4 BauNVO].
- Abgrenzung der Industriegebiete nach Art und Maß der baulichen Nutzung, nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen [§ 1 Abs. 4 BauNVO].
- von der Bebauung freizuhaltende Flächen (1 = Betriebszufahrt, 2 = tektonische Störzone [§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB]
- GRZ = 0,4 (1,0) — Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß, z.B. GRZ = 0,4 [§ 19 BauNVO] (Überschreitung durch Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)
- OK = 110 m — maximale Gebäudehöhe in Meter über Normal Null (m ÜNN) [§ 18 BauNVO]
- Baugrenze, maßgebend für die Lage der Baugrenze ist die außenliegende Festsetzungslinie [§ 23 BauNVO]
- Fläche für Aufschüttungen (Sand, Kies, Abraum, Mutterboden) [§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB]
- öffentliche Straßenverkehrsfläche, Geh- und Radweg entlang des Neffelbaches Straße " Anden Fichten" [§ 9 Abs. 1 Nr 11 BauGB]
- Straßenbegrenzungslinie [§ 9 Abs. 1 Nr 11 BauGB]
- PG — Private Grünfläche, mit der Zweckbestimmung: [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]
  - SUK — freie Sukzessionsentwicklung nach Aufgabe der betrieblichen Nutzung
  - ER — Erhalt und Entwicklung vorhandener Gehölzbestände
  - AN — Anpflanzung von Gehölzen, Abschirmung
  - SB — Anpflanzung von Straßenbegleitgrün
- Anzupflanzender Einzelbaum [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]
- IFSP 1a 71 / 56 — Immissionswirksamer, flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP) pro m² in dB(A) (Höchstmaß) für den Tag- und den Nachtzeitraum. Die IFSP sind für die Industriegebiete GI 1 - GI 8 unterschiedlich festgesetzt. [§ 1 Abs. 4 BauNVO, i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]
- Abgrenzung unterschiedlicher IFSP (alternativ)
- Lärmschutzwall (Mindesthöhe: 4 m, ungefährer Verlauf, +/- 10 m)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes [§ 9 Abs. 7 BauGB]

B: Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind [§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB]
  - Kippe Klosterberg (5105/02, gem. Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises)
  - Kippe Kuhdresch (633.04.8)
- Grenze der Lärmschutzzonen B und C des Militärflugplatzes Nörvenich (ungefährer Verlauf gem. GEP)
- Bauverbotszone entlang der Bundesstraße B 264n (20 m)

Stadtteil Blatzheim

Bebauungsplan

BL 275

"Kelzer Busch"

M. 1 : 2000 Stand 05/2005