



PLANGRUNDLAGE AUSFERTIGUNG RECHTSGRUNDLAGEN

Die vorliegende Plangrundlage ist ... Die Flurkarte ist entstanden im Jahre ... Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Erhebungsmaßnahmen ...

VERFAHREN

Dieser Plan stimmt mit dem Umfang und dem Zweck der Verordnungen überein ... Kerpen, den ... Bürgermeister ...



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
1.1 Art der baulichen Nutzung
Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde" sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Rehabilitationsbereich für Pferde (Pferdestall mit bis zu 10 Pferdeboxen)
- u.a. Untersuchungsräume, Laufband, Sauna, Höhensonne, Wasserföhranlage und vergleichbare Anwendungen inkl. erforderliche Nebenräume/Pflegebereiche,
- Pensionspferdehaltung (Pferdestall mit bis zu 30 Pferdeboxen),
- überdachte Pferdeföhranlage (Longierzirkel),
- Reitstalle,
- Reiterstube (Pausenraum für die Belegschaft und für Gäste),
- Aussenreitplatz,
- allgemeine Einrichtungen zur Pferdehaltung wie z.B. Heu-/Strohlager, Futtermittel-lagerung, Sattelkammern, Maschinen- und Gerätelager, Dungplatz, Wasch- und Trockneräume, etc.,
- Pferdestall mit bis zu 5 Pferdeboxen zur privaten Tierhaltung,
- Büro- und Verwaltungsgebäude/-räume, Werkstätten, sofern sie mit den o.g. zuläs-sigen Anlagen in einem engen räumlichen u. betrieblichen Zusammenhang stehen,
- bis zu 7 Wohneinheiten (auch Wohnungen für Betriebsinhaber und Personal),
- Nebenanlagen (s.u.).
Ausnahmsweise sind auch Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger i.S.d. § 13 BauNVO bis zu einer BGF von 150 m² zulässig (z.B. Veterinär, Therapeut).
1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZG, §§ 16, 18 und 19 BauNVO
Untergeordnete bauliche Anlagen, wie z.B. Aufzugsüberfahrten, haustechnische An-lagen, Abluftkamine, Antennen, Solaranlagen etc., können ausnahmsweise die fest-gesetzten Höhen um maximal 1,5 m überschreiten (§ 18 I.v.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).
Maßgebende Bezugsfläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Grundfläche des Sondergebietes (9.733 m²) (§ 19 Abs. 3 BauNVO).
Die zulässige Grundfläche GRZ = 0,5 darf durch die Grundflächen der Nebenanlagen (priv. Verkehrsflächen) bis zu GRZ = 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
1.3 Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauZG, § 12 BauNVO
Im Sondergebiet sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
1.4 Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und 10 BauZG, § 22 BauNVO
Die Reithalle und die Longieranlage im Norden des Plangebietes können an die nördliche Grundstücksgrenze (zum öffentlichen Park) herangebaut werden. Alle an-deren Gebäude werden unabhängig von ihrer Länge mit seitlichem Grenzabstand errichtet (abweichende Bauweise) (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
1.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauZG, § 23 BauNVO
Dachüberstände, Putz- und Rettungsbal-kone, sowie Sonnenschutzeinrichtungen dürfen bis zu 1,5 m über die festgesetzten Baugrenzen vortreten (§ 23 Abs. 3 Bau-NVO). Darüberhinaus kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Aus-maß zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind im Sondergebiet Neben-anlagen zulässig, sofern sie mit den o.g. zulässigen Hauptanlagen in einem engen räum-lichen und betrieblichen Zusammenhang stehen, wie z.B.:
- Wege, befestigte Lagerflächen, Außentrep-pen, Terrassen, Mauern, Zäune,
- Paddocks (Außenställe, Kleinauslauf für Pferde),
- Silos, Futtermittelbehälter, Geräteschuppen, Gartenhäuschen, Zwinger,
- Löschwasserbehälter, Regenrückhaltebecken, Versickerungsanlagen,
- sonstige stadtechische Nebenanlagen wie z.B. Kanäle, Leitungsstrassen,
- Fahrrad- und Kraftradstellplätze (auch überdacht), Müllsammelbehälter.
Stellplätze für PKW, sowie der Aussenreitplatz und der Dungplatz sind nur in den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauZG gekennzeichneten Bereichen zulässig ("St", "Aus-senreitplatz", "Dungplatz/Mistcontainer") (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauZG festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Tektonische Störzonen), sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
1.6 Grünordnung, Umweltschutz, Regenwasserbewirtschaftung
§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25b BauZG
Die zu erhaltenden Einzelbäume sind vor Beschädigung durch Baumaßnahmen sowie vor Verfall durch Pferde zu schützen. Sie sind bei Verlust zu ersetzen.
In den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Weide, Garten" sind zulässig:
- Weiden für Pferde, Koppeln,
- Paddocks (Außenställe, Kleinauslauf für Pferde),
- Wirtschaftswege, Gartenwege, Terrassen, Mauern, Zäune,
- Wohngärten, Nutz- und Schmuckgärten,
- Versickerungsanlagen,
- sonstige stadtechische Nebenanlagen wie z.B. Kanäle, Leitungsstrassen.
Der geplante Abbruch der bestehenden Hofschneure im nördlichen Plangebiet (siehe Kennzeichnung) ist außerhalb der Niet- und Stützeit vorzunehmen (1. März bis 1. Oktober). Vor dem Abbruch ist zu prüfen, ob sich Eulen und Fledermäuse im Ge-bäude aufhalten. Für den Fall, dass beim Abbruch der Scheune Niststätten verloren gehen, sind geeignete Ersatzniststätten in Abstimmung mit der Unteren Land-schafts-behörde im Plangebiet vorzusehen.
Unverschmutztes bzw. gering verschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen ist außerhalb der Niet- und Stützeit (und ggf. betrieblicher Nutzung) über bewachsener und befeuchter Bodenzone im Plangebiet zu versickern.

2. Festsetzungen nach Landesrecht, Örtliche Bauvorschrift
§ 9 Abs. 4 BauZG i.V.m. § 86 BauO NRW
Im Sondergebiet sind für Hauptbaukörper nur Satteldächer zulässig. Als Dach-eindeckung sind nur schwarze oder anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine zulässig. Zur Integration von Solaranlagen sind Abweichungen von der Dachdeckung zulässig.
Für die äußere Gestaltung der Hauptbaukörper sind ausschließlich zulässig:
- Ziegel, Ziegelklinker (matte rot-braune Farb-töne, Feldbrandsteine),
- Putzflächen in matten, weißen bzw. braun/beigen Farb-tönen,
- Holz (naturfarben).
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. In den privaten Grün-flächen sind Werbeanlagen nicht zulässig.
HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN
1. Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung.
2. Im Plangebiet liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgän-gern bzw. Kampfmitteln vor. Eine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln kann gleich-wohl nicht gewährt werden. Daher sind bei Kampfmittelrunden während der Erd-/Bauarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizei-stelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.
3. Das Plangebiet liegt im Bereich des ehemaligen Rittersitzes Anstelburg (zweiteilige Burganlage mit Wassergraben). Das Verfahren zur Unterschutzstellung des ge-planten Bodendenkmals Nr. 156 ist noch nicht abgeschlossen. Sämtliche Erdingriffe (z.B. Arbeiten im Fundamentbereich bestehender Gebäude, Entfernern und Erneuern von Fußböden, Errichtung von Neubauten, Verlegung von Versorgungsleitungen, usw.) sind archäologisch zu begleiten. Auftretende Funde und Befunde müssen dokumentiert, gesichert und geborgen werden.
4. Das Plangebiet wird im Süden, unmittelbar an der St. Michael Straße von einer be-wegungsaktiven tektonischen Störzone gekreuzt. Im Verlauf dieser tektonischen Störzone treten unterschiedliche bauwerkschädigende Bodenbewegungen auf. Hier können nur Grün- und Verkehrsflächen angelegt werden.
5. Für einen ausreichenden Brandschutz ist eine Löschwassermenge von 1.600 ltr/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden bereitzustellen.
6. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Wasserleitung der RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH (südliche Auffahrtsalle, Kennzeichnung im Plan).
7. Es gilt die Baumschutzverordnung vom 23.09.2005.
8. Das Plangebiet ist durch Freizeittärm von dem nördlich angrenzenden Kirmes-/Schützenplatz vorbelastet. Hier finden im Jahreslauf verschiedene Aktivitäten statt (u.a. Maibaum aufstellen, Schützenfest, Oldtimer Treff).

kerpen BAULEITPLANUNG STADT KERPEN

AMT 16.1 "STADTPLANUNG, STADTENTWICKLUNG, BAUEN"

