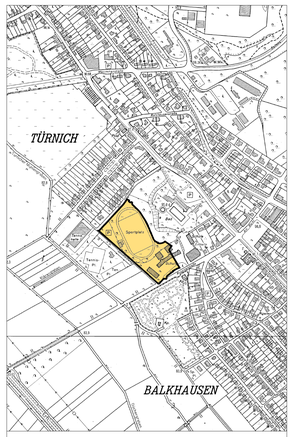

ÜBERSICHTSKARTE

M. 1 : 5000

Plangrundlage

* Unzutreffendes streichen

Die vorliegende Plangrundlage ist z.T. eine Abzeichnung + Vergrößerung der Katasterkarte.

Die Parkarte ist entstanden im Jahre ..... im Maßstab ..... durch ..... Die Übereinstimmung der innerhalb Teil + Neuvermessung

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

Die vorliegende Plangrundlage wurde z.T. + neu kartiert, nach einwandfreien Punkt- und Grenzfeststellungen vom ..... durch das Liegenschaftsvermessung und unter Verwendung von Punkt + Vermessungen (vorstehende Vermessungsstelle) gem. Erg. Teil + Neuvermessung gem. Erg. Teil Land- Vermessungsunterstützung.

Die Darstellung entspricht dem Zustand vom .....

.....

.....

Ö.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.

.....

.....

Bürgermeister / Ratsmitglied

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I/ 2004, 2414) 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 Genehmigung von Hochwasserdeich 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 (GVBl. 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 14.08.2002

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde entworfen und gezeichnet von mir, dem Leiter der Stadtentwicklung, Bauen", Abteilung 34.1 vom "Verbindliche Planung" der Stadt Kerpen.

Kerpen, den 14.08.2002

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde unter Mitwirkung folgender Fachplaner erstellt:

Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

Textliche Festsetzungen

.....

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

- .....
- .....
- .....
- .....

Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Verkehr der Stadt Kerpen vom 23.04.2002 aufgestellt worden.

Kerpen, den 14.08.2002

Bürgermeister

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

Kerpen, den 14.08.2002

Bürgermeister

Die Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) des BauGB am 08.09.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gem. Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Verkehr der Stadt Kerpen vom 23.04.2002 hat gem. § 3 (1) Satz 2 BauGB von der Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB abgesehen.

Kerpen, den 14.08.2002

Bürgermeister

Dieser Plan hat gem. § 3 (2) BauGB gem. Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Verkehr der Stadt Kerpen vom 15.08.2002 in der Zeit vom 12.09.2002 bis 11.10.2002 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 04.09.2002 gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Kerpen, den 20.12.2002

Bürgermeister

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

Kerpen, den .....

Bürgermeister

Eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 (3) Satz 2 des BauGB zu der (den) Änderungen (bzw. Ergänzungen) wurde in der (diesen) Auslegung ortsüblich vom ..... bis .....

Kerpen, den .....

Bürgermeister

Eine erneute Offenlage gem. § 3 (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB, zu den Änderungen (bzw. Ergänzungen) wurde vom ..... bis ..... Auslegung ortsüblich vom ..... bis .....

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

Kerpen, den .....

Bürgermeister

Dieser Plan ist gem. § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Kerpen am 10.12.2002 als Satzung beschlossen worden.

Kerpen, den 20.12.2002

Bürgermeister / Ratsmitglied

Dieser Plan wurde gem. § 10 (2) des BauGB am ..... zur Genehmigung vorgelegt. Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden nicht geltend gemacht. Zu diesem Plan ist somit die Verfügung vom ..... Az: .....

Kerpen, den 20.12.2002

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am 17.12.2002 bekannt gemacht worden.

Kerpen, den .....

Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung / der Beschlussgenug sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am ..... gem. § 12 BauGB bekannt gemacht worden.

Kerpen, den .....

Bürgermeister

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Im Bereich der Festsetzung „Hausgruppe" ist eine Unterschreitung von der in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhe von 30 cm zulässig.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(gem. § 9 (4) BauGB\ V. mit § 12 und § 86 BauO NW)

1.1 Anforderungen an die äußere Gestalt

1.2 Dachform und Dachneigungen

Als Dachform für die Hauptgebäude sind geneigte Dächer zulässig.
Für die Bereiche, in denen keine Firsthöhe ausgewiesen ist, wird eine Mindestdachneigung von 30° festgesetzt.

Es gelten sonst weiterhin die textlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes TÜ Nr. 249 „Rosentalstraße", die als Anlage beigefügt sind. (Siehe Anlage 6)

Anlage 6:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete
(gem § 4 BauNVO)
Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 i.V. mit (2) BauGB und § 16 (2) und (3) BauNVO sind die Traufhöhen als Oberkante Dachhaut bzw. die Firsthöhen als Oberkante First in Meter über Bezugspunkt (BZP) Endausbauhöhe Straße als mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und jeweiligem Baugrundstück festgesetzt.
Die festgesetzte Gebäudehöhe baulicher Anlagen kann ausnahmsweise durch notwendige technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen oder zwecks Anpassung an bereits bestehende Nachbargebäude überschritten werden.
Als Oberkante Wand gilt der Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut eines geneigten Daches oder eines Flachdaches.
Als Oberkante First gilt der Hochpunkt des Dachaufbaus.

2.2 Anzahl der Wohnungen

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, daß aus besonderen städtebaulichen Gründen in den allgemeinen Wohngebieten WA des gesamten Plangebietes höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(gem. § 9(1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Besondere Bauweise

In den allgemeinen Wohngebieten WA[1] mit offener Bauweise wird eine besondere Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, daß dort, wo Baugrenzen an festgesetzte Stellplatzflächen (ST) grenzen, Grenzabstände nicht einzuhalten sind.

4. Nebenanlagen und Stellplätze
(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.1 Nebenanlagen

Die gem. § 23 (5) BauNVO zulässigen Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO und die nach Landesrecht zulässigen Anlagen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA[1] bis zu einer Grundfläche von 6m² und einem umbauten Raum von 20m³ je Baugrundstück zulässig. Eine Maß erhöht sich in den übrigen Bereichen auf 12m² Grundfläche und 30m³ umbauten Raum.

4.2 Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen (ST) als Einzelstellplätze im Bereich der Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) in den Bereichen mit offener Bauweise (o) zulässig.
Stellplätze und Garagen sind außer im Bereich der Festsetzung „Hausgruppe" innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Gebäudeabständen zulässig.

Ergänzung zur Klarstellung:
Garagen (auch Carports) sind im Bereich der Festsetzung „Hausgruppe" nicht zulässig. Sie sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(gem. § 9 (1), Nr. 21 BauGB)
Festgesetzt wird:
GFL 1 - Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG)

6.1 Erhaltung von Bäumen

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen auf Dauer zu erhalten, zu pflegen bzw. bei Abgang in entsprechender Weise nachzupflanzen.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG)

7.1 Pflanzung von Bäumen im Straßenraum

Im Bereich der inneren Wohnstraßen (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) sind unter Freihaltung der Grundstückszufahrten im Abstand von ca. 20 m Bäume als Straßenbäume C zu pflanzen.

(*)
7.2 Pflanzungen in privaten Gärten

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete sind landschaftsgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Straßenbegleitend und entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze sind Hecken gem. Pflanzliste D anzupflanzen.
Auf Grundstücken mit ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je angefangene 100 m2 nicht überbauter Grundstücksfläche gemäß landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan mindestens 3Sträucher und ein Obstbaum-Hochstamm oder ein kleinkroniger Laubbaum-Hochstamm gem. Pflanzliste D zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. die gelenderten Anpflanzungen mit Ausnahme der straßenbegleitenden Hecke auf diesen Flächen vorzunehmen.

7.3 Begrünung privater Stellplätze

Gemäß landschaftspflegerischem Begleitplan zum Bebauungsplan sind private Stellplätze / Carports sowie die private Stellplatzanlage der Tennisanlage gemäß Pflanzliste E zu begrünen.

Anlage zu Punkt 6 und 7

Pflanzlisten

Alle Bepflanzungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste A

(*)
Spielplatzbereich (Rahmengrün):

Sträucher (2 x v., 60- 100 cm)

15% Acer campestre	*Feld-Ahorn*
25% Cornus mas	*Kornelkirsche*
15% Corylus avellana	*Gemeine Hasel*
Cornus sanguinea	*Roter Hartriegel*
Salix caprea	*Sal-Weide*
Salix purpurea	*Purpur-Weide*
Sambucus nigra	*Schwarzer Holunder*

Bäume (Heister, 2 x v., o. B., ab 125cm):

25% Crataegus monogyna	*Eingriffeliger Weißdorn*
20% Sambucus nigra	*Schwarzer Holunder*
Acer campestre	*Feld-Ahorn*
Carpinus betulus	*Hainbuche*
Fraxinus excesior	*Esche*
Prunus avium	*Vogelkirsche*
Salix alba	*Silberweide*

(Heister bzw. Sträucher, 60-100 cm hoch)

Parkbereich

(*)
zusätzlich zu den Arten unter 1. und 2.:

Bäume (STU 23-25 cm):

Acer saccharinum	Silber-Ahorn
Gleditsia triacanthos	Gledtschie
Juglans regia	Walnuß
Liquidambar syraciflua	Amberbaum
Magnolia kobus	Baum-Magnolie
Pterocarya fraxinifolia	Kaukasische-Flügelnuß

(*)
Lärmschutzwall und Fläche zwischen Zufahrt zum Parkplatz Tennisanlage und Mühlengraben:

zusätzlich zu den Arten unter 1:

Sträucher (2 x v., 60-100cm)

5% Acer campestre	*Feld-Ahorn*
4% Carpinus betulus	*Hainbuche*
10% Cornus mas	*Kornelkirsche*
5% Corylus avellana	*Gemeine Hasel*
10% Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
3% Prunus avium	*Vogel-Kirsche*
10% Prunus spinosa	Schlehe
10% Rosa canina	Hunds-Rose
10% Rosa rubignosa	Wein-Rose
10% Sambucus nigra	*Schwarzer Holunder*
10% Salix purpurea	*Purpur-Weide*
10% Salix caprea	*Sal-Weide*
3% Sorbus aucuparia	*Eberesche*

(Ebereschе und Vogel-Kirsche als Hochstamme, 14-16 cm Stammdurchmesser, alle anderen als Heister bzw. Sträucher, 60-100 cm hoch)

(*)
Bäume (Heister, 2 x v., o.B., ab 125 cm bzw. Hochstamm, 14-16 cm)

Malus sylvestris	*Apfel*
Pyrus communis	*Birne*
Sorbus aucuparia	*Eberesche*

Pflanzliste B

(*)
Einzelbäume Platzbereich

Platanus x acerifolia	*Platane*
Acer platanoides (Stammdurchmesser 20-25 cm)	*Pitzahorn*

Unterpflanzung

50 % Potentilla fruticosa	Fingerstrauch
50 % Hypericum calycinum	Johanniskraut

Immissionsschutzpflanzung

Corylus avellana	Gemeine Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

(*)

Cornus sanguinea	*Roter Hartriegel*
Crataegus monogyna	*Eingriffeliger Weißdorn*
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	*Liguster*
Rosa spec.	Wildrosen
Viburnum opulus	*Gemeiner Schneeball*

(Heister bzw. Sträucher, 60-100 cm hoch)

Pflanzliste C

Straßenbäume

50 % Acer campestre „Elsrijk"	Feld-Ahorn
50 % Sorbus aucuparia	Eberesche

(Hochstämme, Stammdurchmesser 20-25 cm)

Unterpflanzung siehe Pflanzliste B.

Pflanzliste D

Laubbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

(Hochstämme, Stammumfang mind. 14-16 cm)

Obstbäume

Grünapfel	
Rheinische Schafsnase	
Rheinischer Bohnapfel	
Alexander Lucas	
Gute Graue Pastorenbirne	
Bühler Frühzwetsche	
Große Grüne Reneklode	
Mirabelle von Nancy	
Büttners Rote Knorpelkirsche	
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche	
Schneiders Späte Knorpelkirsche	

(Hochstämme, Stammhöhe ca. 1,60 m)

Strauchereihecken

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa spec.	Wildrosen
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Carpinus betulus	Hainbuche

(Höhere Sträucher mind. 100-125 cm hoch, Pflanzabstand 1,5m)

Pflanzliste E

Carportbegrünung

Clematis spec.	Waldrebe
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Wisteria sinensis	Blauregen

Stellplatzbegrünung
siehe Pflanzliste B

Pflanzliste F

Weichholzaue (bis 10m Abstand zum Bachlauf)

Alnus glutinosa	*Schwarz-Erle*
Pflanzliste C zu pflanzen	
Salix purpurea Purpur	*Weide*
Corylus avellana	*Gemeine Hasel*
Cornus mas	*Kornelkirsche*

(Heister bzw. Sträucher, 60-100 cm hoch)

Hartholzaue (ab 10 m Abstand zum Bachlauf)

Carpinus betulus	*Hainbuche*
Fraxinus excelsior	*Gemeine Esche*
Corylus avellana	*Gemeine Hasel*
Cornus mas	*Kornelkirsche*

(Heister, 150-200 cm hoch)

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich der Lärmschutzzone C nach § 16 Flugplatzlärmschutzgesetz (entsprechend Außen-Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109, Tabelle 8). Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen müssen grundsätzlich ein erforderliches resultierendes bewertetes Mindestbauschalldämmaß von erf.Rw,res ? 40 dB aufweisen.

Die Fenster von Aufenthaltsräumen (Wohn- und Schlafräume) sind mit Schalldämmlüftern auszurüsten, die den Anforderungen der Schallschutzklasse II der VDI 2719 entsprechen.

8.1 In den zusätzlich gekennzeichneten Flächen der allgemeinen Wohngebiete (WA) - Bauzeile vor den Parkplätzen der Erfthalle - sind durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

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

1. Allgemeine Anforderungen

Neubauten und alle baulichen Veränderungen bestehender baulicher Anlagen sind in Baumasse, Proportion, Höhe, Material, Form- und Farbgebung so zu gestalten, daß sie sich in Charakter und Maßstab in das Orts- und Straßenbild einfügen.

2. Anforderungen an die äußere Gestalt

2.1 Gebäudehöhen

Ergänzend zu dem festgesetzten Maß der Gebäudehöhe wird die maximale Sockelhöhe der Gebäude auf 1m über Bezugspunkt (BZP) Endausbauhöhe Straße festgesetzt.
Als Sockelhöhe wird die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses der Gebäude festgelegt.

2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten als Einzelgauben und Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster der Satteldächer dürfen in der Summe der Einzelbreiten nicht mehr als ½ der Firstlänge einnehmen, wobei vom Ortgang und First (in der senkrechten Projektion gemessen) ein Mindestabstand von 1,20m einzuhalten ist.
Bei Pultdächern sind Dachaufbauten unzulässig; Dacheinschnitte/ Dachterrassen sind bis zur vollen Gebäudebreite zulässig.

3. Gestaltung von Nebenanlagen und Freiflächen

3.1 Stellplätze und Garagen

Einzel- und Sammelstellplätze (ST) sind als halboffene Stellplätze (Carports) herzustellen und zu begrünen. Die maximale Höhe der Konstruktion der Carports wird auf 2,5m über Bezugspunkt (BZP) Geländeoberfläche begrenzt.
Sammelstellplätze (ST) sind jeweils einheitlich in Holz oder Stahl auszuführen.
Garagen sind gestalterisch auf den Hauptbaukörper abzustimmen.

3.2 Einfriedungen und Müllplätze

Zur Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken in Höhe von ca. 0.60 - 1.20 m zu verwenden.
Müll -und Wertstoffbehälter sind in Gebäuden oder in begrünten Schränken aus Mauerwerk, glattem Sichtbeton oder Holz, oder hinter einer Sichtschutzhecke unterzubringen.

3.3 Freiflächen

Private Stellplätze und Zuwegungen sind mit wassergebundenen Decken, Rasengittersteinen bzw. Rasenfugenpflaster anzulegen.
Vorgärten dürfen nicht als Lager oder Abstellfläche genutzt werden. Der Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen müssen sich nach Maßstab, Werkstoff, Form und Farbe, Anzahl sowie ihrer sonstigen Erscheinungen in den architektonischen Aufbau der baulichen Anlage und in das Orts- und Straßenbild einordnen.
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung im Bereich des Erdgeschosses bis zur Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig.

C KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE
(gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB)

1. Baugrundbeschaffenheit

Die Bodenkarte NRW weist für die im B-Plan gekennzeichneten Teilbereiche 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 die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

2. Bodenbeschaffenheit

Die Baugrube des abgerissenen Schulgebäudes ist mit Recycling - Material aufgefüllt. Möglichen negativen Auswirkungen auf die Neubebauung ist durch entsprechende Maßnahmen vorzubeugen.
Im Bereich des ehemaligen Sportplatzes finden sich Aufschüttungen in einer durchschnittlichen Mächtigkeit von ca. 1,5m unter der oberen Oberbodenschicht. Die Baugrundachten weist darauf hin, daß bei eventuellen Aushubmaßnahmen in diesem Bereich auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist und gegebenenfalls das Umweltamt zu informieren ist.

3. Grundwasserabsenkung

Das Planungsgebiet liegt im Bereich langfristiger Grundwasserabsenkungen durch den Braunkohletagebau. Es wird darauf hingewiesen, daß nach Einstellung der Tagebaumpfe nicht ausgeschlossen werden kann, daß das Grundwasser im Plangebiet wieder sehr oberflächennah anstehen wird. Die Bauvorschriften der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" und die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

4. Mühlengraben

Zaunanlagen sollten einen Mindestabstand von 5m ab Böschungsoberkante vom Tümicher Mühlengraben (Eigentum Erftverband) einhalten.

5. Vorbelastung des Plangebietes

In den jeweiligen Kaufverträgen ist darauf hinzuweisen, daß es sich bei dem Plangebiet um vorbelastete Flächen handelt (Lärmschutzzone C / Flugplatz Nörvenich; Tennisanlage; Parkplatz Erfthalle).

6. Baubeschränkungszonen

Es wird darauf hingewiesen, daß im Bereich der Straße „Am Hauserbach" ein unterirdischer Stollen sowie ein HKV-Kabel verläuft, in dessen zugehörigen Schutzstreifen Baubeschränkungen bestehen. Der Schutzstreifen ist im Bebauungsplan gesichert (GFL:).

7. Kampfmittelbeseitigung

Im Umfeld gibt es Hinweise im Baubereich auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmittel. Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Es wird empfohlen, den Bereich absuchen zu lassen. Die Kampfmittelräumung ist kostenpflichtig. Es wird vor jeder Baumaßnahme um Benachrichtigung gebeten, damit eine Überprüfung des Baugeländes vorgenommen werden kann. Als zeitlicher Vorlauf sind ca. 4-6 Wochen einzuplanen.

---

kerpen

BAULEITPLANUNG
STADT KERPEN

AMT 34, Abtl. 34.1 "STADTPLANUNG, STADTENTWICKLUNG, BAUEN"

Planzeichenerklärung

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

WA — Allgemeines Wohngebiet — WA 1 — s. textliche Festsetzungen

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

0,4	Grundflächenzahl	FH 11.5	Firsthöhe als Höchstgrenze über BZP siehe textl. Festsetzungen
II	Zahl der Vollgeschosse als -Höchstgrenze	TH 6.5	Traufhöhe als Höchstgrenze über BZP siehe textl. Festsetzungen
(II)	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	TH 6.5-8.5	Traufhöhe als Unter- bzw. Obergrenze über BZP, siehe textl. Festsetzungen

BAUWEISE, BAUGRENZEN, BAULINIEN
gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB

- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- P — öffentliche Parkfläche
- F — Fuß- und Radweg
- V — Verkehrsberuhigter Bereich

GRÜNFLÄCHEN
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Grünfläche
- Ö — öffentlich

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND FÜR BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
gem. § 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB

- Flächen zum Anpflanzen, siehe textl. Festsetzungen
- Erhaltung von Bäumen

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
gem. § 9 (1) Nr. 4, 21, 22 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze — ST — Fläche für Stellplätze
- GFL 1 — Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- sonstige Maßnahmen siehe textl. Festsetzungen (S1)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Firstrichtung

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- XXXX — siehe textl. Festsetzungen unter C-Kennzeichnungen
- 43 76,01 — Örtliche Höhenlagen über NN
- vorgesehene Baumanpflanzungen

Stadtteil Türnich

Bebauungsplan

TÜ 249 / 1. Änderung

"Rosentalstraße"

M. 1 : 500 — **Stand 06/2002**

V:\34.1\Bauleitplanung\Tuernich\BP 249-1 Rosentalstra\e\Zeichnungen\Bebauungsplan BP 249 1Änderung_fa.dwg