



ÜBERSICHTSKARTE

M. 1 : 5000

Plangrundlage		Rechtsgrundlagen
* Unbenutztes streichen Die vorliegende Plangrundlage ist z.T. eine Abzeichnung – Vergrößerung der Katasterkarte – Die Plangrundlage ist entstanden im Jahre durch (Umfahrten – vereinfachte – Teil – Neuvermessung). Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z.B. Gebäuden). Die vorliegende Plangrundlage wurde z.T. – neu kartiert, nach ungenutzten Fort – Vermessungen und unter Vorbehalt von Fort – Vermessungen (vereinfachte Neuvermessung) nach (z.B. Vermessungsamt Kerpen) – Erg. – Best. und Vermessungsplanvermessung. Die Darstellung entspricht dem Zustand vom Ö.b.Vem.	Es wird beschränkt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung genehmigungsfähig ist.	Bauesatzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.6.2005 (BGBl. I S. 1818) m.V.v. 1.7.2005 Bauordnungsverordnung (BauVO) i.d.F. d. Bek. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Berücksichtigung von Wohnstand vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planschnitts (Planzeichnungsverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NW) v. 01.03.2009 (GVBl. 2009, S. 256) in der zurzeit gültigen Fassung Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bek. v. 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes v. 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359, 1381) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. v. 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359, 1381) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. d. Bek. v. 14.07.1994 (GV NW S.666), in der zurzeit gültigen Fassung
Ausfertigung		
Dieser Plan ist die Ausfertigung, die der Rat der Stadt Kerpen in seiner Sitzung vom nach als Satzung beschlossen hat. Ö.b.Vem.	gem. § 1 (1) BauGB Bürgermeisterin	
Verfahren		
Dieser Plan stimmt mit dem Ukundplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. Dieser Plan ist Ukundplan. Kerpen, den Bürgermeisterin	Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) des BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. 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 bei Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am gem. § 3 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Kerpen, den Bürgermeisterin
Dieser Bebauungsplan wurde unterhalten und angefertigt vom Amt 16 Kerpen, Baues. Weidner, Abteilung 16.1 (Stadtplanung) der Stadt Kerpen. Kerpen, den Bürgermeisterin	Die Unterzeichnung der Bürger sollte die Erklärung gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 5.12.02 bis 10.09.03 stattgefunden. Kerpen, den Bürgermeisterin	Dieser Plan ist gem. § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Kerpen am als Satzung beschlossen worden. Kerpen, den Bürgermeisterin
Dieser Bebauungsplan wurde unter Mitwirkung folgender Fachplaner erstellt: Kerpen, den Bürgermeisterin	Dieser Plan hat gem. § 3 (2) BauGB gem. Beschluss des Rates der Stadt Kerpen vom in der Zeit vom öffentlich ausgearbeitet. Ort und Dauer der Auslegung wurden am gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Kerpen, den Bürgermeisterin	Dieser Plan wurde gem. § 10 (2) des BauGB am zur Genehmigung vorgelegt. Veränderungen von Rechtsverhältnissen werden nicht geltend gemacht. Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom AZ. Köln, den Beck/Kampinger Köln im Auftrag
Bestandteil des Bebauungsplanes sind: Textliche Festsetzungen Diesem Bebauungsplan sind eine Begründung und folgende Anlagen zur Begründung beilagend: - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag 	Änderungen bzw. Ergänzungen gem. § 3 (3) BauGB nach der öffentlichen Auslegung erfolgen gem. Beschlussfassung des Rates der Stadt Kerpen vom Kerpen, den Bürgermeisterin	Der Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind gem. § 10 (3) BauGB am bekannt gemacht worden. Kerpen, den Bürgermeisterin
Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kerpen aufgestellt worden. Kerpen, den Bürgermeisterin	Eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 (3) BauGB nach der öffentlichen Auslegung bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom bis Kerpen, den Bürgermeisterin	Die Erteilung der Genehmigung der Bebauungsplanung sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind gem. § 10 (3) BauGB am bekannt gemacht worden. Kerpen, den Bürgermeisterin



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A RECHTSGRUNDLAGEN

Bauesatzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.6.2005 (BGBl. I S. 1818) m.V.v. 1.7.2005

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)
- Planzeichnungsverordnung (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 01.03.2009 (GV. NRW S. 926) in der zurzeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete
Gemäß § 1 (9) BauNVO werden folgende **allgemein** bzw. **ausnahmsweise** zulässige Nutzungen ausgeschlossen:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank – und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

(Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Festsetzungen zum Maß der Baulichen Nutzung entsprechend § 17 BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen.

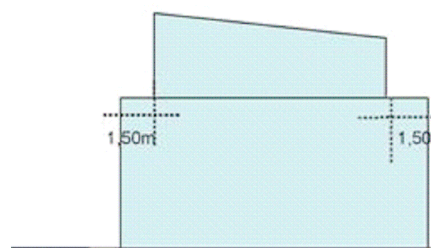
2.2 Festsetzung der Geländeoberfläche gem. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 2 (4) LBauONV:
Als festgelegte Geländeoberfläche nach § 2 (4) LBauONV gilt die Höhe der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche, von der aus die Hauptschließung des Baugrundstückes erfolgt. Bezugspunkt (BZP) ist die mittlere Höhenlage der Endausbauhöhe Straße (Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und jeweiligem Baugrundstück).

2.3 Höhenfestsetzung nicht überbaubarer Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10/22 i.V.m. § 9 (3) BauGB)
Die Vorgärten, Stellplätze und Hauszugänge sind auf Bezugspunkt Endausbauhöhe Straße anzulegen.

2.4 Bezugspunkt Höhe der baulichen Anlagen
Bezugspunkt (BZP) für die Bemessung der Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhenlage der Endausbauhöhe Straße (Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und jeweiligem Baugrundstück).

Bei Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gilt bei geeigneten Dächern als Traufhöhe der Schnittpunkt von Außenwandoberfläche und Dachoberfläche. Bei der Errichtung von zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen mit z.B. Puttdächern gilt als Traufhöhe die Oberkante des Fußbodens unterhalb des Staffelgeschosses. Aufgesetzte Geländer oder Brüstungen werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt.

Bei zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen ist das Dach bzw. das Staffelgeschoss mindestens um 1,50 m von der Gebäudefußkante des Hauptbaukörpers zurück zu versetzen (siehe Skizze).



2.5 Überschreitung von Höhenfestsetzungen und Grundflächenzahl
Die festgesetzte Firsthöhe bzw. Oberkante Gebäude baulicher Anlagen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise durch notwendige technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen überschritten werden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(gem. § 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

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

4.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie in den für diesen Nutzungszweck festgesetzten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind in den für diesen Nutzungszweck festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 Garagen sind im gesamten Geltungsbereich mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur vorderen Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

5. Fläche für den Gemeinbedarf
(gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Kindertagesstätte
Die Kindertagesstätte an der Goethestraße/Ecke Brechtstraße wird entsprechend ihres Nutzungszweckes als "Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Kindertagesstätte", festgesetzt.

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

6.1 Erhaltung von Bäumen
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Einzelstandorte auf privaten Grundstücken sind erhaltenswerte Bäume aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen auf Dauer zu erhalten, zu pflegen bzw. bei Abgang in entsprechender Weise nachzupflanzen. Während der Bauzeit ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ und die RAS-LG 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ zu beachten. Hierbei sind bei den im landschaftspflegerischen Begleitplan gekennzeichneten erhaltenswerten Bäumen ein Wurzelschutz mit evtl. Kronenrückschnitt vorzunehmen.

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

C Bauordnungsrechtliche Vorschriften
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 und § 96 BauO NW)

1. Allgemeine Anforderungen
Neubauten und alle baulichen Veränderungen bestehender baulicher Anlagen sind in Baumas, 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 Farbgebung der Dächer
Farbige Dachdeckungen sind nur als Erdtöne wie Grau, Schwarz, Anthrazit, Braun oder Rot zulässig. Dachdeckungen sind nur in nicht Licht reflektierenden Materialien zulässig.

2.2 Dachaufbauten – einschnitte, Dachüberstand (siehe Skizze)
Dachaufbauten als Einzelbauten und Dachzeileinschnitte sowie Dachflächenfenster der Satteldächer dürfen in der Summe der Einzelbreiten nicht mehr als 50 % der Hausbreite einnehmen, wobei vom Ortsgang und First (in der senkrechten Projektion gemessen) ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten ist. Übereinander gestaffelte Dachgauben sowie Dachzeileinschnitte sind unzulässig. Der Dachüberstand darf maximal 0,70 m betragen.

3. Gestaltung von Nebenanlagen und Freiflächen

3.1 Freiflächen
Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

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

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

1. Bodenfunde
Es wird auf die Bedingungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW verwiesen. Beim Auffinden archaischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rhein. Amt f. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nieddgen, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

2. Vorhandene Leitungen
Es wird auf im Plangebiet bestehende Telekommunikationseinrichtungen hingewiesen. Die Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG beim Bezirksbüro Netze Düren, Walzmühle 3, 52249 Düren über die genaue Lage dieser Anlagen informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

3. Kampfmittelbeseitigung
Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeistation oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Kerpen, Oktober 2006



BAULEITPLANUNG

STADT KERPEN

AMT 16 "PLANEN, BAUEN, WOHNEN"

Legende

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

WA WA Allgemeine Wohngebiete
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

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

z.B. 0,4 Grundflächenzahl
TH 7,0m Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
max H Gebäudehöhe als Höchstmaß
FH Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf
gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf
gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Kindergarten

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

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Abgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen

TG Tiefgaragen
ST Stellplätze
GA Garagen

Bezugspunkt (BZP - Höhenlage ü. NN)

Stadtteil Sindorf

Bebauungsplan

SI 228C

"Goethestraße"

M. 1 : 500

Stand 10/2006