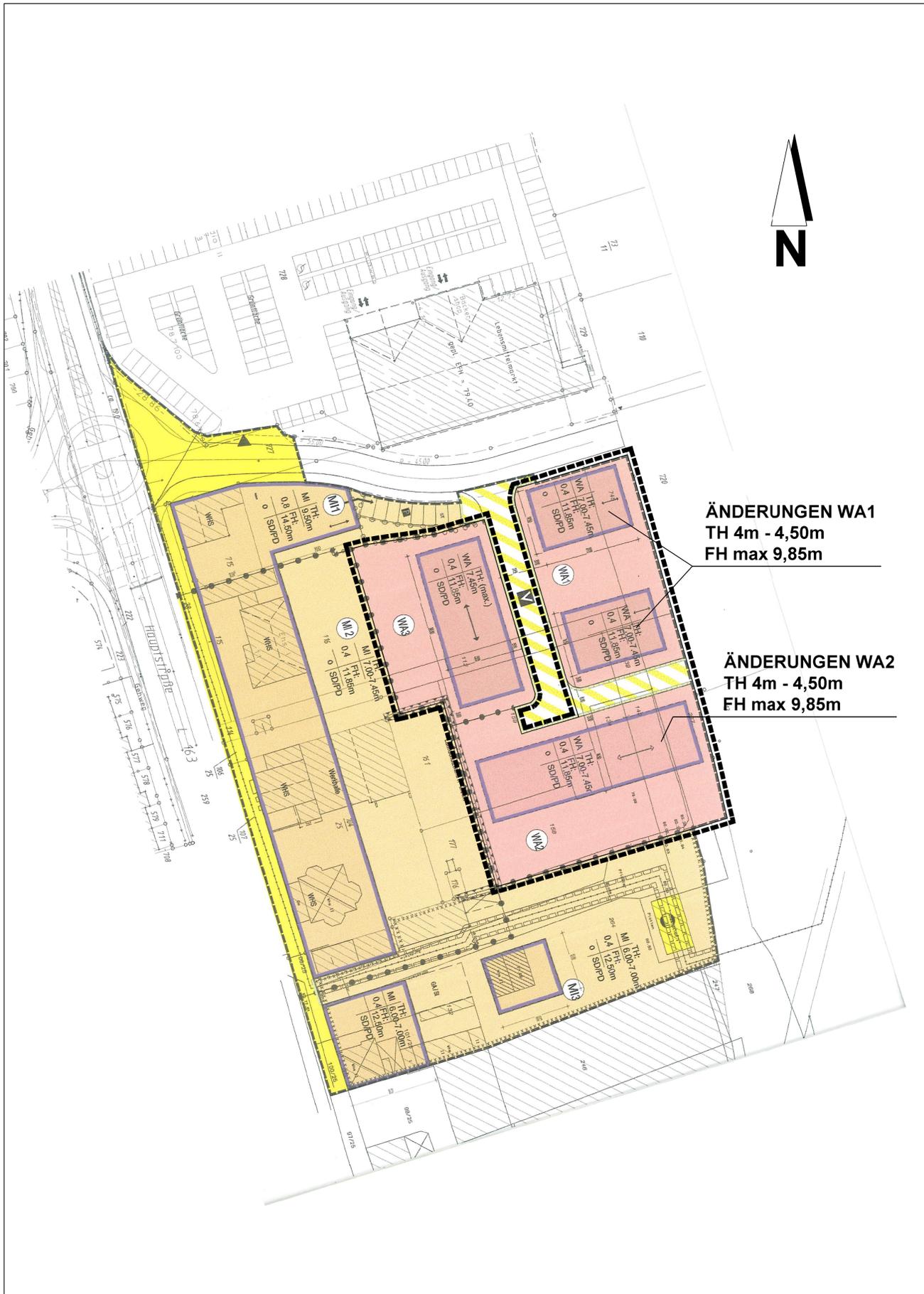


**ÜBERSICHTSKARTE**  
M. 1 : 2500

Plangrundlage	Rechtsgrundlagen
<p><b>Plangrundlage</b></p> <p>Die vorliegende Plangrundlage ist z.T. eine Abzeichnung – Vergrößerung der Katasterkarte.</p> <p>Die Flurkarte ist entstanden im Jahre ... durch ...</p> <p>Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z.B. Gebäude).</p> <p>Die vorliegende Plangrundlage wurde z.T. neu kartiert, nach einwandfreien Fort – Vermessungen (Nr. 55 FA II) – nach einer Teilneuemessung und einer Verneuerung von Fort – Vermessungen (verneuert Neuemessung) – nach einer Neuemessung und einer Verneuerung von Fort – Vermessungen (verneuert Neuemessung).</p> <p><b>Ausfertigung</b></p> <p>Die Darstellung entspricht dem Zustand von ...</p>	<p><b>Rechtsgrundlagen</b></p> <p><b>Baugesetzbuch (BauGB)</b> i.d.F. der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2434), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) m.V.v. 1.7.2005.</p> <p><b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b> i.d.F. der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2434), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) m.V.v. 1.7.2005.</p> <p><b>Verordnung über die Ausfertigung der Baupläne (BauPA)</b> vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991, S. 58).</p> <p><b>Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NW)</b> v. 01.03.2000 (GVBl. 2000, S. 256) in der zuletzt gültigen Fassung.</p> <p><b>Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz – (BNatSchG)</b> i.d.F. der Bek. v. 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes v. 24.06.2004 (BGBl. I S. 1330, 1381).</p> <p><b>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)</b> 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. 1039, 1380).</p> <p><b>Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)</b> i.d.F. d. Bek. v. 14.07.1994 (GV NW S. 696), in der zuletzt gültigen Fassung.</p>
<p><b>Verfahren</b></p> <p>Dieser Plan stimmt mit dem Unterrichtsantrag und den darauf vorzustellenden Verneuerungen überein. Dieser Plan ist Unterrichtsantrag.</p> <p>Kerpen, den <b>30.01.07</b></p> <p>Bürgermeisterin</p>	<p>Eine erneute Offenlegung gem. § 3 (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB, zu den Auslegungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom ... bis ...</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... dem ... BauGB ortsüblich bekannt gemacht. § 3 (2) BauGB</p> <p>Kerpen, den <b>20.01.06</b></p> <p>Bürgermeisterin</p>
<p>Dieser Bebauungsplan wurde entworfen und angefertigt vom Amt 16 Plänen, Bauen, Wohnen/ Abteilung 16.1 (Stadtplanung der Stadt Kerpen).</p> <p>Kerpen, den <b>20.01.06</b></p> <p>Bürgermeisterin</p>	<p>Dieser Plan ist gem. § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Kerpen am <b>12.12.06</b> als Sitzung beschlossen worden.</p> <p>Gem. Beschluss des Rates der Stadt Kerpen vom <b>13.12.06</b> wurde gem. § 3 (1) Nr. 2 BauGB von der Unterzeichnung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB abgesehen.</p> <p>Kerpen, den <b>30.01.07</b></p> <p>Bürgermeisterin</p>
<p>Dieser Bebauungsplan wurde unter Mithilfe folgender Fachplaner erstellt:</p> <p>Kerpen, den <b>06.04.06</b></p> <p>Bürgermeisterin</p>	<p>Dieser Plan wurde gem. § 10 (2) des BauGB am <b>14.15.01.06</b> ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Dieser Plan wurde gem. § 10 (2) des BauGB am <b>12.12.06</b> zur Genehmigung vorgelegt. Verletzungen von Rechtsgrundrechten werden nicht geltend gemacht. Zu diesem Plan gehört die Vorlegung vom AZ ...</p> <p>Köln, den ...</p> <p>Bezirksregierung Köln im Auftrag</p>
<p><b>Bestandteil des Bebauungsplanes sind:</b></p> <p>Textliche Festsetzungen</p> <p>Diesem Bebauungsplan sind eine Begründung und folgende Anlagen zur Begründung beilag:</p> <p>Kerpen, den <b>30.01.07</b></p> <p>Bürgermeisterin</p>	<p>Der Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB sowie Ort und Zeit der Einreichnahme sind gem. § 10 (3) BauGB am <b>24.01.07</b> bekannt gemacht worden.</p> <p>Kerpen, den <b>30.01.07</b></p> <p>Bürgermeisterin</p>
<p>Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kerpen vom <b>13.12.06</b> aufgestellt worden.</p> <p>Kerpen, den <b>20.01.06</b></p> <p>Bürgermeisterin</p>	<p>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 ...</p> <p>Kerpen, den <b>30.01.07</b></p> <p>Bürgermeisterin</p>



**Anlage 5 Textliche Festsetzungen**

**A RECHTSGRUNDLAGEN**

**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S.137), zuletzt geändert durch Artikel 21 G vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)

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)
- Planzeichenverordnung (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 (BauONRW)** vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 925) in der zurzeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

*Der bisherige Punkt 2.2 der textlichen Festsetzungen*

**2.2 Höhe baulicher Anlagen**  
Bei Festsetzungen zum Maß der Höhe baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen dem Baugrundstück und der angrenzenden maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche.

Bei Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gilt als Traufhöhe der Schnittpunkt von Außenwandoberfläche und Dachoberfläche.

Bei Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist ein Überschreiten dieser Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten wie Aufzugsschächte, Schornsteine oder Antennenanlagen zulässig.

Bei der Errichtung von zurückversetzten Dach – oder Staffelgeschossen mit z.B. Puttdächern gilt als Traufhöhe der obere Wandabschluss (Oberkante der Deckenkonstruktion der Decke unterhalb des Staffelgeschosses) des aufsteigenden Mauerwerkes Aufgesetzte Geländer oder Brüstungen werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt.

*wird folgendermaßen ergänzt:*

**2.2 Höhe baulicher Anlagen**  
Bei Festsetzungen zum Maß der Höhe baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen dem Baugrundstück und der angrenzenden maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche.

*In den Baufeldern WA 1 und WA 2 wird die zulässige Traufhöhe auf 4,00m (Mindestwert) bis 4,50m (Höchstwert) festgesetzt. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,85m über Bezugspunkt. Bei einer Doppel- bzw. Reihenhausbebauung wird eine einheitliche Dachneigung festgesetzt. Wird an ein bestehendes Gebäude angebaut, ist dessen Dachneigung zu übernehmen.*

*Entgegenstehende Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe in den betreffenden Baufeldern werden hiermit ungültig.*

Bei Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gilt als Traufhöhe der Schnittpunkt von Außenwandoberfläche und Dachoberfläche.

Bei der Errichtung von zurückversetzten Dach – oder Staffelgeschossen mit z.B. Puttdächern gilt als Traufhöhe der obere Wandabschluss (Oberkante der Deckenkonstruktion der Decke unterhalb des Staffelgeschosses) des aufsteigenden Mauerwerkes Aufgesetzte Geländer oder Brüstungen werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt.

*Weiterhin werden die Punkte 2.3 und 2.4 ergänzt:*

**2.3 Festsetzung der Geländeoberfläche gem. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 2 (4) LBauONW**  
*Als festgelegte Geländeoberfläche nach § 2 (4) LBauO NW 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).*

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

**3. HINWEISE**

**3.1 Grundwasser**  
*Bei natürlicher vom Bergbau unbeeinflusster Grundwassersituation wurden im Bereich des Baugebietes flurweite Grundwasserstände (< 3m) gemessen. In der Ertaue zwischen Tünnich und Bedburg wird das Grundwasser zum Schutz der zwischenzeitlich erfolgten Bebauung dauerhaft durch geeignete wasserwirtschaftliche Maßnahmen einige Meter unter dem natürlichen Stand gehalten.*

*Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes HO 290 C "Am Ichendorfer Weg" haben unverändert Bestand!*

# BAULEITPLANUNG

## STADT KERPEN

AMT 16.1 "PLANEN, BAUEN, WOHNEN"

**LEGENDE**

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

WA	Allgemeine Wohngebiete	1	überbaubare Fläche
MI	Mischgebiet	1	überbaubare Fläche
		2	nicht überbaubare Fläche

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

**GFZ** Geschossflächenzahl

**TH 7,0-7,45m** Traufhöhe baulicher Anlagen als Mindest/Höchstmaß

**TH 7,0m** Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

**FH** Firsthöhe als Höchstmaß

**PD** Puttdach

**SD** Satteldach

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

—	Baugrenze	o	Offene Bauweise
---	-----------	---	-----------------

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

—	Strassenverkehrsflächen
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
—	Strassenbegrenzungslinie
—	Verkehrsberuhigter Bereich

**Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

—	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
---	---

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**  
gem. § 9 (1) Nr. 12, 20 BauGB

—	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
—	Gas

**Sonstige Planzeichen**

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	St	Stellplätze
—	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	↑	Firstrichtung
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	↑	Zuordnung der Stellplätze zu M 1
—	Abgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen		
—	Umgrünung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		
—	Abgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind		
—	Gasleitung		

## Stadtteil Horrem

### Bebauungsplan

# HO 290C/1.Ä

## "Am Ichendorfer Weg"

M. 1 : 500 Stand 01/2007