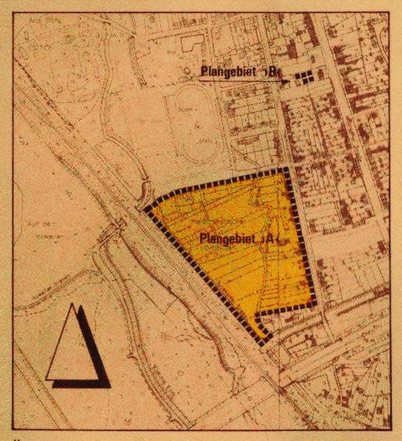


Übersichtsplan M 1:5000

PLANGEBIET ›A‹

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 WR Reine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 Laden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig sind.

1.2 WA Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes Nr. 2 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe Nr. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltungen sowie sportliche Zwecke Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe Nr. 5 BauNVO Tankstellen Nr. 6 BauNVO Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 bleibt unberührt, nicht zulässig sind.

1.3 Anpflanzen von Bäumen

Ausnahmsweise ist eine Verschiebung bis zu 2,0 m von dem im Bebauungsplan festgesetzten Standort der "zu pflanzenden Bäume" zulässig, wenn dies durch die Lage von Versorgungsleitungen, Parkplätzen und Garageneinfahrten begründet ist.

1.4 Festsetzungen zum Schallschutz gem. § 9 (1) 24. BBauG

Zum Schutz des Bebauungsplanes sind folgende aktive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen:

Im Zuge des 6-streifigen Ausbaus der A 4 (voraussichtlicher Baubeginn 1985) sind ausreichende schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Sollten bis zur Fertigstellung der Schallschutzmaßnahmen entlang der A 4 Bauvorhaben im Bereich des Bebauungsplanes errichtet werden, sind entsprechend der schalltechnischen Untersuchung des Ing.-Büro IFU vom 3. Juni 1982 Schallschutzvorkehrungen erforderlich, wie sie unter Punkt 5 und 6 angegeben sind.

Die schalltechnische Untersuchung des Ing.-Büro IFU vom 3. Juni 1982 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 103 BauONW

2.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die max. Höhe der fertigen Oberkante der Erdgeschoßfußbodenhöhe ergibt sich aus einer Steigung von 3%, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie bis zum Mittelschnitt der Wohngebäude zuzüglich einer max. Stufenhöhe von 0,60 m.

2.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind bis max. 0,60 m Höhe zulässig. Sonstige Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Flächen für den Kindergarten an der Ketteler Straße und die Flächen für die Gartenhofbebauung südl. der Ketteler Straße zwischen Dürerstraße und van Gogh-Straße.

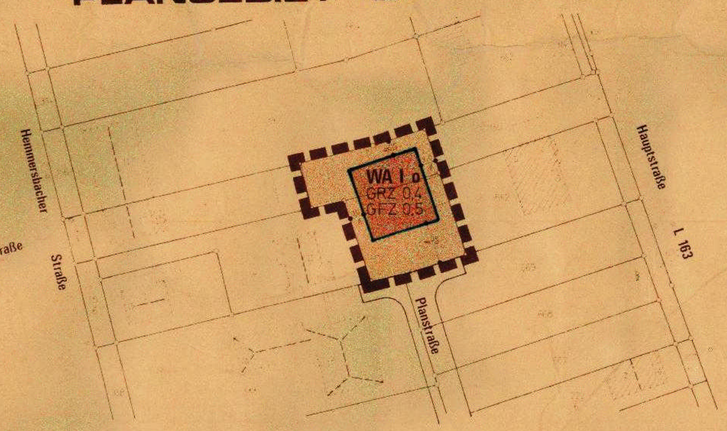
3 HINWEISE

3.1 Das Plangebiet liegt im Auebereich. Es wird daher auf die Gründungsvorschriften der DIN 1054 und die Bestimmungen des § 27 der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen hingewiesen.

3.2 Bauvorhaben im Überschwemmungsgebiet bedürfen der wasserwirtschaftlichen Genehmigung gemäß LWG der unteren Wasserbehörde.

3.3 Das Rheinische Landesmuseum Bonn weist darauf hin, daß im Planbereich ein römisches Urnengrab nachgewiesen ist. Es liegt die Vermutung nahe, daß es sich um den Teil eines Gräberfeldes handelt. Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist das Rheinische Landesmuseum gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG -) vom 11. März 1980 rechtzeitig zu informieren, um dieses gefährdete Objekt noch weiter verfolgen zu können.

3.4 Entgegenstehende Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2a/1 "Am Stadion" i. d. Änderung werden aufgehoben.



GEMARKUNG HORREM
FLUR 18

PLANGRUNDLAGE	PLANINHALT	ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BBauG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BBauG	EINRICHTUNGEN U. ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN U. PRIVATEN BEREICHS; FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF § 9 (1) 5 BBauG	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 (1) 2 BBauG	FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE § 5 (2) 3, (6) BBauG	VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BBauG	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT § 9 (1) 16 BBauG	REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN § 5 (2) 6, § 9 (1) 8 BBauG, § 10, 12, 19 StBauFG	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT § 9 (1) 20, 25 BBauG	SONSTIGE PLANZEICHEN § 9 (1) 4, 10, 21, 22, (7) BBauG
Die vorliegende Plangrundlage ist – z.T. – eine Abzeichnung – Vergrösserung – der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre im Masstab durch Uraufnahme – vereinfachte – Teil – Neuvermessung. Die Plangrundlage enthält ausserdem die Ergebnisse von Ergänzungsmessungen (z. B. Gebäude). Die vorliegende Plangrundlage wurde z.T. neu kartiert nach einwandfreien Fortf. Vermessungen (Nr. 55 FA II) – nach einer Teilneuvermessung – und unter Verwendung von Fortf. Vermessungen (vereinfachte Neuverm.) – nach einer Neuvermessung gem. Erg. Best. und Verm. Pkt. Anw. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand. den O.b. Vermessungsingenieur	Inhalt: Gemäss § 9 (1) Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 und § 9 (2), (4) BBauG vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch das Gesetz der Vereinfachungsnovelle vom 3. 12. 1976 (BGBl. I S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6. 7. 1979 (BGBl. I S. 949) sowie dem § 103 der BauONW in der Fassung vom 27. 1. 1970 (GVNW) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. 5. 1982 BauNVO vom 15. 9. 1977 (BGBl. I S. 1763). Darstellung gemäss Planzeichenverordnung vom 30. 7. 1981 (BGBl. I S. 833). Bestandteile dieses Planes sind: 1. Textliche Festsetzungen 2. Hinweise 3. Gestalterische Festsetzungen gemäss Landesbauordnung 4. Schalltechnisches Gutachten 5. Begründung Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.	WS WS Kleinsiedlungsgebiet WR WR Reines Wohngebiet WA WA Allgemeines Wohngebiet WB WB Besonderes Wohngebiet MD MD Dorfgebiet MI MI Mischgebiet MK MK Kerngebiet GE GE Gewerbegebiet GI GI Industriegebiet SO SO Sondergebiete, die der Erholung dienen SO SO Sonstige Sondergebiete Erklärung: 1 = Überbaubare Fläche 2 = Nicht überbaubare Fläche gemäss § 9 (1) 2 des BBauG	GFZ Geschossflächenzahl GF Geschossfläche mit Flächenangabe BMZ Baumassenzahl BM Baumasse mit Volumenangabe GRZ Grundflächenzahl GR Grundfläche mit Flächenangabe II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze II–III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend TH Traufhöhe FH Firsthöhe OK Oberkante	Flächen für den Gemeinbedarf Öffentliche Verwaltungen Schule Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Post Schutzbauwerk Feuerwehr Erklärung: 1 = Überbaubare Fläche 2 = Nicht überbaubare Fläche gemäss § 9 (1) 2 des BBauG	o offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig g geschlossene Bauweise Baulinie Baugrenze HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN § 9 (1) 13, (6) BBauG oberirdisch unterirdisch A Hauptabwasserleitung G Gasleitung W Fernwasserleitung 15 KV Hochspannungsleitung	Autobahnen und autobahnähnliche Strassen Strassenbegrenzungslinie Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstrassen Ruhender Verkehr Bahnanlagen Hauptwanderwege Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr Flughafen Landeplatz Segelflug-gelände Hubschrauber-landeplatz FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN § 9 (1) 12, 14 BBauG Flächen für Ver- u. Entsorgungsanlagen Elektrizität Abwasser Gas Abfall Fernwärme Ablagerung Wasser	Strassenverkehrsflächen öffentliche Parkfläche Fussweg verkehrsberuhigte Bereiche gemäss § 9 (1) 11 Verkehrsgrün Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen Einfahrt Einfahrtbereich Bereich ohne Ein- und Ausfahrt GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BBauG öffentliche Grünfläche Parkanlage Friedhof Zeltplatz Dauerkleingärten Sportplatz Badeplatz Freibad Spielplatz	Wasserflächen Hafen Hochwasserrückhaltebecken Überschwemmungsgebiet Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN § 9 (1) 17 BBauG Flächen für Aufschüttungen Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen Umgrenzung des Sanierungsgebietes zu erhaltende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen zu beseitigende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT § 9 (1) 18 BBauG Flächen für die Landwirtschaft Flächen für die Forstwirtschaft	Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Anzupflanzender Baum Sträucher Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern Bäume Sträucher Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts N Naturschutzgebiet NP Naturpark NLP Nationalpark ND Naturdenkmal L Landschaftsschutzgebiet LB Geschützter Landschaftsbestandteil	Flächen, die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen St Stellplätze GSt Gemeinschaftsstellplätze Ga Garagen GGa Gemeinschaftsgaragen Spielplatz mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsträger Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Strassenkörpers erforderlich sind Aufschüttung Abgrabung Stützmauer Höhenlage bei Festsetzungen Ok (Oberkante) Gehweg m ü.NN Uk (Unterkante) Brücke m ü.NN	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen oder besondere bauliche Sicherungsmassnahmen erforderlich sind, sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Vorschlag zur Grundstücksteilung GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 103 BauONW Firstrichtung Dachneigung max. § 34 25 – 48°

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

den

O.b. Vermessungsingenieur

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein

Hürth, den

Kreisvermessungsdirektor

Dieser Plan ist gemäss § 2 (1) und (2) des BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S.2256) durch Beschluss des Rates der Stadt Kerpen vom aufgestellt worden

Kerpen, den

Bürgermeister Stadtverordneter

Die Beteiligung der Bürger gemäss § 2a (2) BBauG erfogte durch öffentliche Darlegung am und Anhörung vom

Als Entwurf hat dieser Bebauungsplan mit den in der Legende unter Planinhalt angegebenen Bestandteilen gemäss § 2a (6) BBauG in der Zeit vom bis einschliesslich öffentlich ausgelegen

Stadtdirektor

Änderungen und Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung gemäss Ratsbeschluss vom

Kerpen, den

Bürgermeister Stadtverordneter

Dieser Plan ist gemäss § 10 des BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) vom Rat der Stadt Kerpen am als Satzung beschlossen worden

Kerpen, den

Bürgermeister Stadtverordneter

Dieser Plan ist gemäss § 11 (BGBl. I S. 2256) mit Verfügung vom 9.10.1984 genehmigt worden

Köln, den

Der Regierungspräsident

im Auftrag

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten, sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäss § 12 des BBauG vom 18.8.1976 ist am 16.11.84 erfolgt

Kerpen, den

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Kerpen hat in seiner Sitzung am die Festsetzungen gemäss § 103 (1) BauO NW als Satzung beschlossen

Kerpen, den

Bürgermeister Stadtverordneter

Der Oberkreisdirektor hat mit Verfügung vom die Festsetzungen gemäss § 103 (1) BauO NW genehmigt

Kerpen, den

Stadtdirektor

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Oberkreisdirektors für die Festsetzungen gemäss § 103 (1) BauO NW ist am 10/11. 1984 erfolgt

Kerpen, den

Bürgermeister

Entwurfsbearbeitung und Aufstellung des Rechtsplanes

Es wird bestätigt, dass dieser Plan mit dem Offenlegungsexemplar und den darauf verzeichneten Vermerken übereinstimmt

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

stadt kerpen

Stadtteil Horrem

Bebauungsplan 2a/1

›HEMMERSBACHER VORBENDEN‹

M 1:500