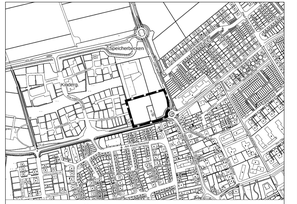

ÜBERSICHTSKARTE

M. 1 : 5000

Plangrundlage

Katasterbestände einnorden.

Die vorliegende Plangrundlage ist z. T. eine Abzeichnung / Vergrößerung der Katasterflurkarte.

Die Flurkarte ist entstanden im Jahre ..... im Maßstabe ..... durch ..... Urauftnahme – vereinfachte – Teil -Neuvermessung.

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

Die vorliegende Plangrundlage wurde z. T. durch Neuvermessung ergänzt. Die Vermessungen (Nr. 59 ff.ü.N.) nach einer Tachymetermessung und unter Verwendung von Funk - Vermessungen (vereinfachte Neuvermessung) nach einer Neuvermessung (Nr. 59 ff.ü.N.) Amt, Amtsbezirk, Bezirk und Vermessungsamt.

Die Darstellung entspricht dem Zustand vom ..... ohne Fortführungsvermessung auf der Basis eines örtlichen Koordinatensystems.

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung des Lagebezugs und des amtlichen Planvrrmerkes einwandfrei ist.

Ort

Datum

Öffentl. bestl. Vermess. Ing. Norbert Jökel
Ottostraße 1 52070 Aachen
Tel.: 02273 - 95 48 13 Fax. 95 48 14

Ausfertigung

Dieser Plan ist die Ausfertigung, die der Rat der Stadt Kerpen in seiner Sitzung vom 26.09.2017 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen hat.

Kerpen, den

Bürgermeister Technischer Beigeordneter

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S.2258, 2335)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S.2258, 2335)

Verfahren

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. Dieser Plan ist Urkundsplan.

Kerpen, den 30.08.2017

Bürgermeister Technischer Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan wurde entworfen und gezeichnet vom Fachbereich 6 - Bauen, Wohnen und Umweltschutz -, Abteilung 10.1 "Stadtplanung" der Stadt Kerpen.

Kerpen, den 30.08.2017

Bürgermeister Technischer Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan wurde unter Mitwirkung folgender Fachplaner erstellt:

ISR
Innovation in Stadt + Raum
ISR Innovation in Stadt + Raum GmbH
Hohenzollernstraße 24, 45128 Essen
Telefon 0201 / 86 20 - 0
www.isr-net.de

Bestandteil des Bebauungsplans sind:

Textliche Festsetzungen

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

- Artenschutzprüfung
- Schalltechnisches
- Baugrundgutachten

Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kerpen vom 21.02.2017 aufgestellt worden.

Kerpen, den 30.08.2017

Bürgermeister Technischer Beigeordneter

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) des BauGB am 25.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Kerpen, den 30.08.2017

Bürgermeister Technischer Beigeordneter

Die Unterrichtung der Bürger sowie die Erörterung gem. § 3 (1) BauGB ist in der Zeit vom 06.03.2017 bis 24.03.2017 stattgefunden.
Gem. Beschluss des Rates der Stadt Kerpen vom ..... wurde gem. § 3 (1) Satz 4 BauGB auf die Durchführung und **Gelegenheit gem. § 3 (1) BauGB abgekürzt.**

Kerpen, den 30.08.2017

Bürgermeister Technischer Beigeordneter

Dieser Plan hat gem. § 3 (2) BauGB gem. Beschluss des Rates der Stadt Kerpen vom 02.05.2017 in der Zeit vom 31.08.2017 bis 14.07.2017 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegen am 22.05.2017 gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Kerpen, den 30.08.2017

Bürgermeister Technischer Beigeordneter

Änderungen bzw. Ergänzungen gem. § 9 (5) Satz 3 BauGB sind nach der öffentlichen Auslegung erfolgten gem. Beschlussfassung des Rates der Stadt Kerpen vom .....

Kerpen, den .....

Bürgermeister Technischer Beigeordneter

Die Erhebung von Stellungnahmen der Betroffenen gem. § 4a (3) Satz 4 BauGB ist bei den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung durchgeführt vom ..... bis .....

Kerpen, den .....

Bürgermeister Technischer Beigeordneter

Eine erneute Offenlage gem. § 4a (3) Satz 3 BauGB i. V. m. § 3 (2) ist nicht erforderlich. Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung vom .....

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

Kerpen, den .....

Bürgermeister Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gem. §10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Kerpen am 26.09.2017 als Satzung beschlossen worden.

Kerpen, den 02.10.2017

Bürgermeister Technischer Beigeordneter

Dieser Plan wurde gem. § 10 (2) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit rechtsverbindlich geworden. Auf Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie auf Mängel der Abwägung wurde gem. § 215 (2) BauGB hingewiesen.

AZ .....

Köln, den .....

Bezirksregierung Köln Im Auftrag

Der Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB wurde am ..... bekannt gemacht.

Kerpen, den .....

Bürgermeister Technischer Beigeordneter

Der Erteilung der Genehmigung der Beschlussgegenung sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind gem. § 10 (3) BauGB am ..... bekannt gemacht worden.

Kerpen, den .....

Bürgermeister Technischer Beigeordneter

In Zeichnung: Änderung nach Offenlage

in textlichen Festsetzungen:
★ ***fett / kursiv*** Änderung nach Offenlage

Textliche und zeichnerische Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO und § 4 BauNVO i.V.m. § 3 (4) BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete

1.1 Allgemeine Wohngebiete

Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2, 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 (2) und (4) BauNVO, §§ 17 - 20 und 21a (2) BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

GH max. Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern

WH max. Wandhöhe als Höchstmaß in Metern

OKT max. Oberkante Terrasse als Höchstmaß in Metern

H unterer Höhenbezugspunkt (H = 74,00m = 0,00m)

2.1 Grundflächenzahl und zulässige Grundfläche

Die festgesetzte Grundfläche darf im allgemeinen Wohngebiet WA 1 durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

Die festgesetzte Grundfläche darf im allgemeinen Wohngebiet WA 2 durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen um bis zu 50% überschritten werden.

Flächenhafte an Balkonen, Loggien, Terrassen, Laubengängen und Hauseingangsüberdachungen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 außer in den festgesetzten „Vorgartenzonen" bis zu max. 30 m² Brutto-Rauminhalt (BRI) allgemein zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und 2) BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 in den „Vorgartenzonen" unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen für Müllboxen, Rollatoren und Fahrräder.

Stellplätze sind unzulässig in den mit „St" gekennzeichneten Bereichen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Werbeanlagen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 allgemein zulässig. Es sind die nähreren Bestimmungen der örtlichen Bauvorschriften zu beachten.

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich

F+R Fuß- und Radweg

F Fußweg

Einfahrtsbereich / Ein- und Ausfahrtsbereich

Der Einfahrtsbereich (Anlieferung) an der Straße „Zum Wasserwerk" sowie der Ein- und Ausfahrtsbereich zur Heppendorfer Straße (L 277) wird gem. Eintrag im Plan zeichnerisch festgesetzt. Eine Ausfahrt zur Straße „Zum Wasserwerk" ist unzulässig.

6. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswasser gem. § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 44 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG) ortsnah auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen. Potenziell belastete Niederschlagswasser (z.B. von Verkehrsflächen) sind der Kanalisation zuzuführen.

7. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung
- Straßenbegleitgrün
- P1 Quartiersanbindung

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün" werden gem. Eintrag im Plan zeichnerisch festgesetzt. Die öffentlichen straßenbegleitenden Grünflächen sind mit einer geeigneten Landschaftsansaatmischung einzusäen und dauerhaft extensiv zu pflegen. Die Versickerung der auf den angrenzenden, öffentlichen Verkehrsflächen (Fuß- und Radwege) anfallenden Niederschläge ist in den Grünflächen zulässig. Asphaltierte oder gepflasterte Zufahrten und Zuwegungen zur Gebietserschließung sind im Bereich von Flächen mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zulässig.

Die öffentliche Grünfläche mit der Ordnungsnummer „P1" wird gem. Eintrag im Plan zeichnerisch festgesetzt und dient der Quartiersanbindung. Die Grünfläche ist als dichte Gehölzpflanzung mit Baum- und Straucharten der Gehölzliste 1 und 2 anzulegen und dauerhaft extensiv zu pflegen. Es ist je voller Quadratmeter ein Gehölz zu pflanzen.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

G Gehrecht

GL Geh- und Leitungsrecht

GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die mit „G" gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die mit „GL" gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belasten.

Die mit „GFL" gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belasten.

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

Abgrenzung zwischen Lärmpegelbereich (z. B. 3 und 4 gemäß DIN 4109)

Gebäudefront mit passivem Lärmschutz gemäß Ziffer 9.2 der Textlichen Festsetzungen

9.1 Passiver Schallschutz - Lärmpegelbereiche

Gem. Eintrag im Plan sind Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109 festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes ergeben sich Anforderungen der Lärmpegelbereiche III und IV gem. DIN 4109. Im Lärmpegelbereich III und IV sind bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zu treffen. Schlafräume und andere schutzbedürftige Nutzungen sind vorzugsweise an der von der Lärmquelle abgewandten Seite anzuordnen. Dies gilt nicht, wenn durch andere Maßnahmen (z.B. Grundrissorientierung, Nutzungen im Kellergeschoss, passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen gem. VDI 2719) vorsorgen.

Alle nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie mindestens die jeweiligen Schalldämm-Maße der Lärmpegelbereiche der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" - Tabellen 8 bis 10 - aufweisen.

Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109, Abschnitt 5, Tabelle 8, Spalte 3 - November 1989

Resultierendes Schalldämmmaß erf. R'w, res. in dB

Lärmpegelbereich	Wohngebäude	Bürogebäude
III	35	30
IV	40	35

9.2 ***Offenbare Fenster***

Innerhalb der im Plan durch Schlagschraffur (///) gekennzeichneten Baugrenzen sind ab einschließlich dem 1. Obergeschoss (ab dem Innissionsniveau) zu öffnende Fenster in der Außenfassade unzulässig.

9.3 Öffnungsklassel

Von den unter Ziffer 9.1 und 9.2 getroffenen Festsetzungen sind abweichende Ausführungen zulässig, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gem. § 85 (2) Satz 1 Nr. 4 BauO NRW nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichend sind.

10. Bindungen und Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Erhalt Bäume

Abgang Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

P1 Ordnungsnummer P1

P2 Ordnungsnummer P2

P3 Ordnungsnummer P3

Für alle Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortgerechte Pflanzen entsprechend der Gehölzlisten 1 bis 3 zu verwenden. Die Anpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind gleichwertig in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

10.1 Pflanzabstand

Entlang der Heppendorfer Straße sind die zum Erhalt festgesetzten Bäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgehende Bäume sind gleichwertig in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

10.2 Pflanzgebot

Für Baumpflanzungen gelten folgende Pflanzvorgaben:

Die öffentliche Grünfläche mit der Ordnungsnummer P1 ist als dichte Gehölzpflanzung mit Baum- und Straucharten der Gehölzliste 1 und 2 anzulegen und dauerhaft extensiv zu pflegen. Für Baumpflanzungen gilt folgende Pflanzqualität: 4 * verpflanzt, Hochstamm, Stammumfang 25 - 30 cm, mit Ballen. Pro voller Quadratmeter ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen. Die Gehölze sind als fortwachsende Bestand auf Dauer zu erhalten.

Innerhalb der privaten Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen mit der Ordnungsnummer P2 sind mindestens 3 Bäume in der Mindest-Pflanzqualität: 3 * verpflanzt, Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, mit Ballen gem. der Gehölzliste 1 anzupflanzen. Es sind hierbei mindestens zwei Arten auszuwählen.

Auf den restlichen privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen und nicht versiegelten Flächen sind im WA 1 mindestens 15 Bäume und im WA 2 mindestens 12 Bäume in der Mindest-Pflanzqualität: 3 * verpflanzt, Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, mit Ballen gem. der Gehölzliste 1 anzupflanzen. Es sind hierbei mindestens zwei Arten auszuwählen.

Für freiwachsende Hecken gelten folgende Pflanzvorgaben:

Strauchen gem. der nachfolgenden Gehölzliste 2.

Mindest-Pflanzqualität: o Heister, zwei Mal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe: 80 - 100 cm.

Pflanzschema: in den Hecken sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten der Gehölzliste 2 zu pflanzen; die Pflanzung erfolgt mehrreihig mit Pflanz- und Reihenabständen von 1,5 m * 1,5 m. Es sind hierbei Trupps von je fünf Pflanzen einer Art zu pflanzen.

Für Schnitthecken gelten Pflanzvorgaben:

Für Schnitthecken gelten Pflanzen der Gehölzliste 3 in der Mindest-Pflanzqualität: o Heister, Höhe: 60-80 cm, mit Ballen zu verwenden. Es sind je laufenden Meter 3 Pflanzen zu verwenden.

10.3 Gehölzlisten

Gehölzliste 1 (Bäume)

Acer campestre	Feldahorn
Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Betula payrifola	Papierbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cellis australis	Zürgelbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus colurna	Baumhasel
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior 'Atlas'	Esche
Fraxinus ornus 'Rottenlam'	Blumenesche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Mespilus germanica	Mispel
Malus hybrid 'Evereste'	Zier-Apfel
Morus alba	Maulbeerbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Staphyla pyanica	Schnurrbaum
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus - Hybride 'New Horizon'	Ulme

Gehölzliste 2 (Sträucher)

Amelanchier lamarckii	Kanadische Felsenbirne
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera ylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Prunus spinosa	Schlehe/Schwarzdorn
Rosa rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Gehölzliste 3 (Schnitthecken)

Acer campestre	Feldahorn
Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB)

1. Sichtbehinderung

Sichtdreieck

In einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m ***sind die Sichtdreiecke*** an der Heppendorfer Straße (L 277) von ständigen Sichthindernissen (wie z.B. baulichen Anlagen, parkenden Kraftfahrzeugen und Bepflanzungen) freizuhalten. Ausgenommen sind Einzelbäume, sofern sie keine Sichtbehinderung darstellen. Die Sicht von sowie die Sicht auf Verkehrsteilnehmer, insbesondere von Kindern, darf nicht beeinträchtigt werden.

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Fassadenmaterial und -gestaltung

Für die Bebauung der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist als Fassadenbaustmaterial ein heller Putz, Verblendsteinwerk oder eine weiß geschlämmte Fassade zulässig. Die Fassadenfarbe ist grundsätzlich weiß bis grauweiß, ähnlich einem der folgenden RAL-Töne: (RAL 9002), grauweiß (RAL 9002), signalweiß (RAL 9003), reinweiß (RAL 9010), verkehrsweiß (RAL 9016), perlweiß (RAL 1013) und hellelfenbein (RAL 1015).

Neben dem gewählten Hauptmaterial bzw. der Leitfarbe der Hauptbaukörper darf der Anteil für ein zweites Material oder eine zweite Farbe maximal 15 der jeweiligen Gesamtfläche betragen. Dabei darf nur eine, z.g. Material- und Farbgebung gewählt werden.

Sockelmauern sowie Sockelzonen in Massivbauweise sind auf das Hauptmaterial und die Leitfarbe der Hauptgebäude abzustimmen. Davon ausgenommen sind notwendige technische Dachaufbauten, wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen oder Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, die nicht in Massivbauweise errichtet werden.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur in untergeordneter Form, zurückhaltender Gestaltung und ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an oder auf Dächern sind nicht zulässig. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH max.) nicht überschreiten. Freistehende Lichtwerbeanlagen und freischreibbare Abfas- bzw. Gesimsbänder sind unzulässig.

Je laufender Einrichtung ist im WA 2 nur eine Werbeanlage mit einer Ansichtsfläche von max. 2,00 m² zulässig. Im WA 1 sind die Fassadenflächen zur Heppendorfer Straße und der Fassade und eines Seite zulässig, die dürfen jeweils eine Ansichtsfläche von 3,00 m² nicht überschreiten.

3. Vorgartenzonen

Vorgartenzonen

Der Bebauungsplan setzt „Vorgartenzonen" fest. Die Vorgartenzonen sind als Garten- und Grünflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Wegeflächen sind innerhalb der Vorgartenzonen allgemein zulässig. Die Vorgartenzonen sind in ihrer Tiefe jeweils über die festgesetzten Baugrenzen hinaus bis an die zu realisierende Bebauung entsprechend zu erweitern.

Einfriedungen in den Vorgartenzonen sind nachfolgend unter Punkt 4 geregelt.

Innerhalb der Vorgartenzonen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Standplätze für Rollatoren und Fahrräder sind zulässig. Standplätze für Abfallbehälter sind in den Vorgartenzonen nur zulässig, wenn sie durch Hecken, Rankgerüste oder Hecken gem. Gehölzliste 2 bzw. 3 in der Kletter- oder Rankpflanzen an drei Seiten eingegrünt werden.

Wegebefestigungen sind ausschließlich in Grau- oder Anthrazittönen zulässig (z.B. Betonpflaster, Plattenbeläge, Natursteine, Asphaltierungen).

4. Einfriedungen

In den als „Vorgartenzone" festgesetzten Flächen sind als Einfriedung nur Schnitthecken und Sträucher bis 0,75 m Höhe gem. Gehölzliste 2 und 3 zulässig. Davon ausgenommen sind Bereiche in den Vorgartenzonen zu Nachbargrenzen und öffentlichen Grünflächen.

Als Begrenzung privater Gärten untereinander, zu Nachbargrenzen, von Gemeinbereichen und zu öffentlichen Grünflächen sind zur Einfriedung Schnitthecken und Sträucher gem. Gehölzliste 2 und 3 bis zu 1,20 m Höhe in Verbindung mit einem max. 1,20 m hohen Stabgitterzaun zulässig.

Maschendrahtzäune, Holzzäune, Jäger- und Hochflechtzäune oder ähnliche Einfriedungen sind unzulässig. Stabgitterzäune sind ausschließlich in Kombination mit Hecken oder Sträuchern zulässig.

5. Abgrabungen und Gestaltung nicht überbauter Flächen

Abgrabungen zum Zweck der Belüftung von Kellerräumen sind unzulässig. Nicht überbaute und nicht versiegelte Flächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

D. HINWEISE

1. Entsiedelungsfähiges Gebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes SI Nr. 254 A liegt nach DIN 4149 im Bereich der Erdbebenzone 3 der Untergruppklasse S (Sr Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung).

2. Einflüsse durch Sümpfungs- und Grundwasserabsenkung

Aufgrund der Sümpfungsmaßnahmen und druckempfindlichen Deckschichten sind ungleichmäßige Bodenbewegungen sowie ein Wiederanstieg des Grundwasserflurabstandes nicht auszuschließen. Deshalb können ggf. besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich baulicher Anlagen erforderlich werden.

3. Bauzeitenbeschränkung und Beleuchtung

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten:

Fäll- und Rodungsarbeiten sind in den Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres zulässig.

Der Beginn von Abbrucharbeiten ist innerhalb der Zeit vom 15.07. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres zulässig.

Zur Beleuchtung der privaten Außenanlagen sind LED-Leuchtmittel zu verwenden, um Kollisionsschäden von Fledermäusen zu vermeiden.

4. Hinweis (Bodenfund)

Aufgrund von Grundwasseraseinwungen im Zusammenhang mit der Errichtellung des Tagebaus Hambach können Bodenverlagerungen in dem vorliegenden Plangebiet auftreten. Die angegebenen und geplanten Höhen beziehen sich auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt H = 74,00 = 0,00 m eines bestehenden Kanalschachtes auf der Heppendorfer Straße (L 277) (Höhe ü. Normalhöhennull (NVP) Nr. 101, Heppendorfer Straße 59 mit 73,774 m üNN (Stand 1980) bezieht. Für alle weiteren Arbeiten und Planungen ist zur örtlichen Einmessung ein Vermessungsingenieur hinzuzuziehen.

5. Bodendenkmalpflege

★ **Vor Umsetzung des Bebauungsplanes sind baubedingte Bodeneingriffe, die in den archäologischen Befundhorizont eingreifen, bauvorbereitend oder baubegleitend archäologisch zu untersuchen. Die Durchführung archäologischer Untersuchungen ist mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Kerpen und dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinischen Landesmuseum Bonn abzustimmen. Der Befundhorizont liegt gemäß archäologischer Sachverhaltsermittlung des Gutachters Quästenhofer Archäologie und Denkmalpflege (Stand Mai 2017) innerhalb des Baugrunzen im Mittel bei 0,50 m unter Geländeoberkante (GOK) sowie im WA 2 bei etwa 1,50 m unter GOK.**

Die Bodenverlagerungen und archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425 / 90390, Fax 02425 / 903999, unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte (archäologische Bodendenkmäler) handelt. Es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um Bodendenkmäler handeln könnte. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

6. Niederschlagsentsiedelungsnetz

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswasser gem. § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 44 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG) ortsnah auf den privaten und öffentlichen Verkehrs- und Stellplatzflächen (also den Flächen für notwendige Verkehrsanlagen) anfallenden (potenziell belasteten) Niederschläge sind in das bestehende Kanalnetz einzuleiten. Eine ortsnahe Versickerung, Verrieselung oder ortsnahe Einleitung in ein Gewässer ist aufgrund der Nähe des Niederschlagsgebietes zur unzulässig. Verrieselungsfähige Beläge sind in diesen Bereichen daher unzulässig.

7. Kampfmittel

Im Plangebiet wurden Hinweise auf vermutete Kampfhandlungen mit konkreten Verdachten auf zwei Bombenabwürfen (Luftgefahren) vom Kampfmittelbeseitigungsdienst bestätigt. Im Rahmen des Verfahrens wurde der überwiegende Teil des Plangebietes untersucht und diese Flächen geräumt.

Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten im gesamten Plangebiet mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und umgehend der Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Sollten Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen vorgesehen sind (wie z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen oder Verkehrsarbeiten) wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen.

8. Bauvorschriften

Im Bereich mit homogenen Boden sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und die DIN 18196 „Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

9. Schutz von Leitungstrassen

Es ist darauf zu achten, dass Versorgungsleitungsstrassen frei von Wurzelwerk von Gehölzen bleiben. Bei nicht ausschließlichen Näherungen von Bepflanzungen an Versorgungsleitungen der Westnetz GmbH, Neue Jülicher Straße 60, 52353 Düren, ist die DVGW-Richtlinie GW 125 „Baumpflanzungen in Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind notwendig werdende Schutzmaßnahmen mit dem Leitungsträger abzustimmen.

10. Einsichtnahme in außerstatistische Regelungen

Die außerstatistischen Regelungen (wie z.B. DIN-Vorschriften oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Abteilung Stadtplanung, Jahnplatz 1 50171 Kerpen, eingesehen werden.

11. Löschwasserversorgung

★ ***Die Löschwasserversorgung des Plangebiets aus der bestehenden Versorgungsstruktur kann mit 1.600 l/min bzw. 96 m³/h für mindestens zwei Stunden sichergestellt werden. Die Einhaltung von weiteren Einhahnwerten im Plangebiet ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.***

E. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

FD Dachform (Flachdach)

0 - 10° Dachneigung

Kolpingstadt
Kerpen

BAULEITPLANUNG

AMT 16 "PLANEN, BAUEN UND UMWELTSCHUTZ"

Stadtteil Sindorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

SI 254 A

"Heppendorfer Straße - Zum Wasserwerk"

Änd. nach OL 07/2017
Stand 07/2017

M. 1 : 500