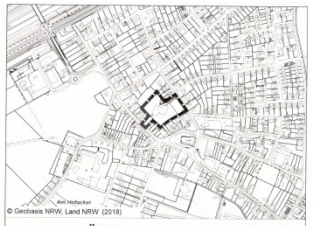


ÜBERSICHTSKARTE

M. 1 : 5000

Plangrundlage

* Unzutreffendes streichen.

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

~~Sie fürhrte in einzelnen im Maßstab ... Nord- ... Ost-Lage/Höhe unrichtige Teil-/Neuvermessung~~

Die Plangrundlage entspricht äußerlich den Vorgaben von Ergänzungsvermessungen (z. B. Gebäude).

~~Die amtliche Vermessungsstelle~~ ist neu bestellt, nach erneuerter amtlicher Vermessungen (hs. 18 ff.) ist gemäß einer Teilneuvermessung unter Verwendung von ... Vermessungen vereinfachte Verfahren (§ 64 ff.) nach einer Neuvermessung, sog. Stab- und Vermessungsverfahren.

Die Übereinstimmung entspricht den Zustand vom 30.08.2018 (Datum/Unterschrift) Kerpen, 30.08.2018 Öffentl. best. Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Herbert Jansen Dürerstraße 1 · 50171 Kerpen Tel. 02273 - 56 06 13 · Fax: 56 60 14

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

~~Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW)~~
in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.07.2016 (GVBl. I S 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (GVBl. I S. 421)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S 3370)

Ausfertigung

Dieser Plan ist die Ausfertigung, die der Rat der Stadt Kerpen in seiner Sitzung vom 26.06.2018 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen hat.

Kerpen, 11.07.2018 Bürgermeister — Technischer Beigeordneter

Verfahren

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

Kerpen, den 30.08.2018 Bürgermeister — Technischer Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan wurde entworfen und mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB, Bauen und Umwelt/Abt. strategische Stadtentwicklungsplanung", Abteilung 16.1 "Stadtplanung" der Stadt Kerpen.

Kerpen, den 30.08.2018 Bürgermeister — Technischer Beigeordneter

Die Übereinstimmung der Bürger sowie die Unterrichtung der Bürger sowie die Darlegung der Ziele der Stadt Kerpen vom ~~[illegible]~~ bis ~~[illegible]~~ öffentlich ausgelegen. Gem. Beschluss des Rates der Stadt Kerpen vom ~~[illegible]~~ wurde gem. § 3 (1) Satz 2 BauGB auf die Durchführung und Darlegung gem. § 3 (1) BauGB verzichtet.

Kerpen, den 30.08.2018 Bürgermeister — Technischer Beigeordneter

Kerpen, den 31.07.2019 Bürgermeister — Technischer Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan wurde unter Mitwirkung folgender Fachplaner erstellt:

ISR Innovative in Stadt + Raum

Kerpen, den 31.07.2019 Bürgermeister — Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gem. § 10 (3) BauGB am ~~[illegible]~~ ortsüblich bekannt gemacht.

Kerpen, den 31.07.2019 Bürgermeister — Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gem. § 10 (3) BauGB am ~~[illegible]~~ ortsüblich bekannt gemacht.

Kerpen, den 31.07.2019 Bürgermeister — Technischer Beigeordneter

Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

Textliche Festsetzungen

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

Artenschutzprüfung
Baumbestandsplan
Baugrundgutachten

Änderungen bzw. Ergänzungen gem. § 4a (3) Satz 1 BauGB nach der öffentlichen Auslegung erfolgten gem. Beschlussfassung des Rates der Stadt Kerpen vom ~~[illegible]~~.

Kerpen, den ~~[illegible]~~ Bürgermeister — Technischer Beigeordneter

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

Kerpen, den 30.08.2018 Bürgermeister — Technischer Beigeordneter

Die Einholung von Stellungnahmen der Behörden gem. § 4a (3) Satz 4 BauGB zu den (den) Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte von ~~[illegible]~~ bis ~~[illegible]~~.

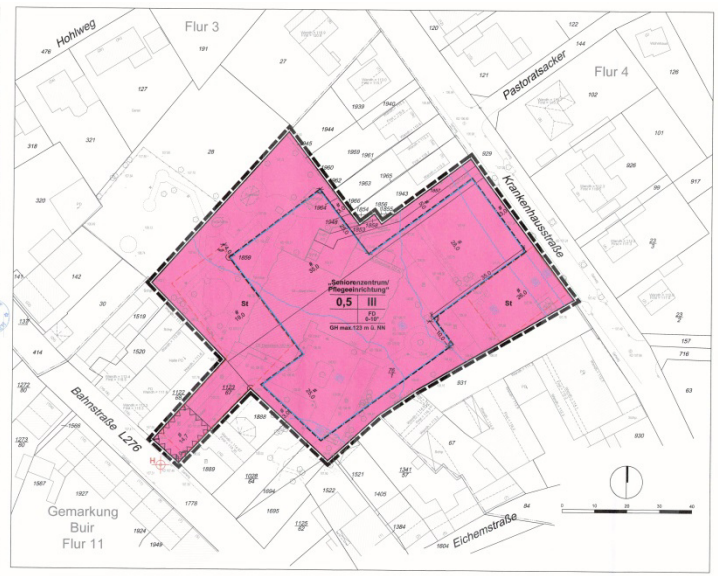
Kerpen, den ~~[illegible]~~ Bürgermeister — Technischer Beigeordneter

Die Satzungsbeschlüsse nach § 10 (1) BauGB sowie Ort und Zeit der Bekanntmachung sind gem. § 10 (3) BauGB am ~~[illegible]~~ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Kerpen, den 31.07.2019 Bürgermeister — Technischer Beigeordneter

Die Erteilung der Genehmigung der Bezirksregierung sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind gem. § 10 (3) BauGB am ~~[illegible]~~ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Kerpen, den ~~[illegible]~~ Bürgermeister — Technischer Beigeordneter



Planzeichenerklärung Festsetzungen (§ 9 (1, 2, 3 und 7) BauGB)

1. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) und (6) BauNVO, §§ 17 - 20 und 21a (2) BauNVO, § 31 Bau)

z.B. **0,5** Grundflächenzahl

z.B. **III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH max. Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

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

Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung:
"Seniorenzentrum/ Pflegeeinrichtung"

8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 (1) und (2) BauNVO)

St (Zweckbestimmung: Stellplätze)

FD Dachform (Flachdach)

0 - 10° Dachneigung

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr.10 und (6) BauGB), siehe textliche Festsetzung 6.

z.B. Bereich des maßgeblichen Außenlärmpegels in dB(A), siehe textliche Festsetzung 5.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Höhenbezugspunkt (H = 107,46 m ü. NN)

Textliche und zeichnerische Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BauGB

1. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) und (6) BauNVO, §§ 17 - 20 und 21a (2) BauNVO)

1.1 Grundflächenzahl und zulässige Grundfläche

Für das Plangebiet wird gemäß Eintrag im Plan eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

1.2 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2 und 3) BauNVO ist die Gebäudehöhe (GH max.) als Höchstmaß in Metern über Normal-Null (m. ü. NN) festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt für die GH max. ist der höchste Punkt des Daches (oberer Abschluss der Attika).

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH max.) darf gemäß § 31 (1) BauGB durch notwendige technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Anlagen für Solarenergie, Treppenhäuser oder Aufzüge um bis zu 2 m überschritten werden.

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch angebaute Bauteile (Fluchttreppen und überdachte Fassadenelemente zum Schallschutz) sind um bis zu maximal 1,5 m zulässig, sofern ein Abstand von mindestens 3,0 m zu den jeweiligen Nachbargrenzen eingehalten wird.

3. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 (1) und (2) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Stellplätze sind ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit "St" gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Werbeanlagen sind allgemein zulässig. Es sind die näheren Bestimmungen der örtlichen Bauvorschriften zu beachten.

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

Im Plangebiet wird gemäß Eintrag im Plan die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Seniorenzentrum, Pflegeeinrichtung" festgesetzt. Zulässig sind auch Wohnungen für Bedienstete sowie Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO.

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

5.1 Passiver Schallschutz

Gemäß Eintrag im Plan werden die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Januar 2018 festgesetzt. Es sind bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zu treffen.

Alle nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen und sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen sind so auszuführen, dass sie mindestens die jeweiligen Bau-Schalldämm-Maße gemäß DIN 4109:2018 aufweisen.

Für Schlafräume und andere schutzbedürftige Nutzungen sind an allen Fassadenbereichen im Nachtzeitraum passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen gemäß VDI 2719) vorzusehen.

5.2 Öffnungsklausel

Von den o.g. getroffenen Festsetzungen sind abweichende Ausführungen zulässig, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gemäß § 65 (2) Satz 1 Nr. 4 BauO NRW nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichend sind.

6. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Der Bereich der bewegungsaktiven tektonischen Störung ist von jeglicher Neubebauung freizuhalten. Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist unzulässig. Die Anlage von Grün- und Verkehrsflächen sowie von Spielplätzen ist zulässig.

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

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.

7.1 Pflanzgebot

Für Baumpflanzungen gelten folgende Pflanzvorgaben:

Auf den privaten, nicht überbaubaren Arealen sind regionale Grundstückshöfen sind mindestens 7 Bäume in der Mindest-Pflanzqualität: 3 * verpflanzt, Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, mit Ballen gemäß der Gehölzliste 1 anzupflanzen. Es sind hierbei mindestens zwei Arten auszuwählen.

Ersatzpflanzungen, die sich aus der Baumschutzsatzung der Kolpingstadt Kerpen ergeben, können auf die festgesetzte Anzahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet werden.

Für freiwachsende Hecken gelten folgende Pflanzvorgaben:

Sträucher gemäß der Gehölzliste Gehölzliste 2.

Mindest-Pflanzqualität: v. 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 folgende Pflanzvorgaben:

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

7.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft mit einer Mischvegetation aus standortgerechten Sträuchern, Bodendeckern und/oder Rasen zu begrünen.

7.3 Gehölzlisten

Gehölzliste 1 (Bäume)

Acer campestre	Feldahorn
Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Betula payrifolia	Papierbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Celtis australis	Zürgelbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus columa	Baumhasel
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior 'Atlas'	Esche
Fraxinus ornus 'Rotterdam'	Blumenesche
Liquidamber styraciflua	Amberbaum
Mespilus germanica	Mispel
Malus hybrid 'Everesta'	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
Sophora japonica	Schnurrbaum
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus - Hybride 'New Horizon'	Ulme

Gehölzliste 2 (Sträucher)

Amelanchier lamerold	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 xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Prunus spinosa	Schlehe/Schwarzdorn
Ribes 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. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Fassadenmaterial und -gestaltung

Für die Bebauung der Hauptbaukörper ist als Fassadenhauptmaterial ist Glas, Mauerwerk oder Putz zulässig. Als Fassadenfarbtöne ist bei Mauerwerk weiß, braun oder rot zu verwenden. Bei Putzfassaden sind als Fassadenfarbtöne weiß bis grauweiß, ähnlich einem der folgenden RAL-Töne zulässig:

Cremeweiß (RAL 9001), Grauweiß (RAL 9002), Signalweiß (RAL 9003), Reinweiß (RAL 9010), Verkehrsweiß (RAL 9016), Perlweiß (RAL 1013), Hellelfenbein (RAL 1015), Pergamentweiß (RAL 9018), Lichtgrau (RAL 7035), Seidengrau (RAL 7044) oder Telegrau 4 (RAL 7047). Farbsysteme anderer Hersteller sind analog der o.g. RAL-Farben anzuwenden.

Von den festgesetzten Hauptfassadenmaterialien und -farben ausgenommen sind notwendige technische Einbauten (z.B. Be- und Entlüftungsanlagen oder Rauch- und Wärmeabzugsanlagen) sowie Fensterelemente.

Neben den genannten Hauptmaterial bzw. der Letzte der Hauptbaukörper darf der Anteil für ein zweites Material oder einer anderen Farbe maximal 1/3 der jeweiligen Fassade betragen. Dabei darf von den o.g. Material- und Farbangaben abgewichen werden.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in unterge ordneter Form, zurückhaltender Gestaltung und ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an oder auf Dächern sind nicht zulässig. Die Oberkante der Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH max.) nicht überschreiten. Bewegliche Lichtwerbeanlagen und beleuchtete Attika- bzw. Giebelbänder sind unzulässig.

Insgesamt sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes drei Fahnenmasten, zwei Werbeanlagen an der Fassade und zwei Stelen zulässig; sie dürfen jeweils eine Ansichtsfläche von jeweils 3,0 m² nicht überschreiten.

3. Einfriedungen

Als Begrenzung privater Gärten untereinander, zu Nachbargrenzen, von Gemeindebereichen und zu öffentlichen Verkehrsflächen 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. ***Als Begrenzung zu Nachbargrenzen sind zur Einfriedung Schnitthecken und Sträucher gem. Gehölzliste 2 und 3 bis zu 2,00 m Höhe in Verbindung mit einem max. 2,00 m hohen Stabgitterzaun zulässig.***

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

4. Abgrabungen und Gestaltung nicht überbauter Flächen

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

C. HINWEISE

1. Erdbebengefährdete Gebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BU Nr. 370 liegt nach DIN 4149 im Bereich der Erdbebenzone 3, Untergrundklasse S (S= Gebiete tiefer Bodensenkungen mit mächtiger Sedimentfüllung). Es wird auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bodenuntersuchungen hingewiesen.

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

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind gemäß § 39 (5)Satz5NG Fäll- und Rodungsarbeiten in den Gehölzbeständen generell auf den Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres zu beschränken. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Gebüschen.

4. Höhenbezugspunkt

Aufgrund von Grundwasserabsenkungen im Zusammenhang mit der Erschließung des Tagebaus Hambach können Bodenbewegungen in dem vorliegenden Plangebiet auftreten. Die angegebenen und gestatten Höhen beziehen sich auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt H = 107,46 m üNN eines bestehenden Kanaldeckels auf der Bahnstraße/Ecke der sich auf den Katasterstandplan der Kolpingstadt Kerpen (Stand 1993) bezieht. Für alle weiteren Arbeiten und Planungen ist vor örtlichen Einmessung die Höhe des Höhenbezugspunktes anzuhalten.

5. Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Die Anzeigepflicht besteht auch dann, wenn erkennbar ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte oder archäologische Bodenfunde handelt. Es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

Kolpingstadt Kerpen

BAULEITPLANUNG

AMT 16 "PLANEN, BAUEN UND UMWELTSCHUTZ; STRATEGISCHE STADTENTWICKLUNGSPLANUNG"

6. Sichtfreihaltung

Im Bereich von Grundstückszufahrten, insbesondere im Bereich der Bahnstraße (L 278), sind Sichtstrecke gemäß der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) nachzuweisen.

In einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m sind innerhalb der Sichtdreiecke an der Heppendorfer Straße (L 277) von ständigen Sichthindernissen (wie z.B. baulichen Anlagen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs) freizuhalten. Bäume, Lichtmastgeräte, Lichtmaste u.ä. sind innerhalb des Sichtdreiecks zulässig. Die Sicht von sowie die Sicht auf Verkehrsteilnehmer, insbesondere von Kindern, darf nicht beeinträchtigt werden.

7. Kampfmittel

Im Plangebiet wurden Hinweise auf vermutete Bodenkampfhandlungen gegeben. Die zu überbauenden Flächen sind in Abstimmung mit den Ordnungsbehörden der Kolpingstadt Kerpen und dem Kampfmittelbeseitigungsdienst bauvorgreifend auf Kampfmittel zu überprüfen. Sollten es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Sollen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen vorgesehen sind (wie z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen oder Verbauarbeiten) wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen.

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

8. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes ist mit 1.600 l/min bzw. 96 m³/h für mindestens zwei Stunden sicherzustellen.

9. Baumschutzsatzung

Es gilt die Satzung des Baumbestandes der Kolpingstadt Kerpen in der geltenden Fassung vom 23.09.2005 unter Berücksichtigung der Änderung vom 28.03.2012 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

10. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

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

Änderung nach Offenlage

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

3. Einfriedungen

Als Begrenzung privater Gärten untereinander, von Gemeindebereichen und zu öffentlichen Verkehrsflächen 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. ***Als Begrenzung zu Nachbargrenzen sind zur Einfriedung Schnitthecken und Sträucher gem. Gehölzliste 2 und 3 bis zu 2,00 m Höhe in Verbindung mit einem max. 2,00 m hohen Stabgitterzaun zulässig.***

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

C. Hinweise

11. Flugsicherung und Landesverteidigung

Im Rahmen der Beugenehmigung ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr in jedem Einzelfalle zu beteiligen, wenn bauliche Anlagen (einschließlich Baustelleneinrichtungen (z.B. Baukräne) und untergeordnete Bauteile) eine Höhe von 30 m über Grund überschreiten.

Stadtteil Buir

Bebauungsplan

BU 370

"Seniorenzentrum Bahnstraße"

M. 1 : 500

Stand 08/2018