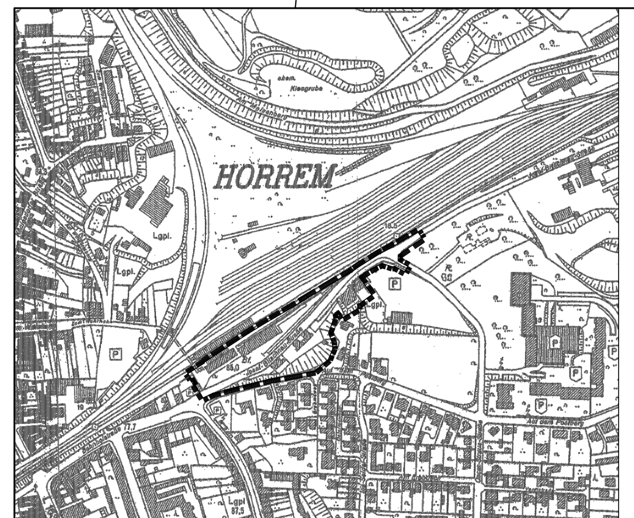


ÜBERSICHTSKARTE

M. 1 : 5000

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in der zum Zeitpunkt des Änderungsbeschlusses gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993, BGBl. I S. 466), in der zum Zeitpunkt des Änderungsbeschlusses gültigen Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990, (BGBl. I 1991, S. 58), in der zum Zeitpunkt des Änderungsbeschlusses gültigen Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2004 (GV.NRW.S.259), in der zum Zeitpunkt des Änderungsbeschlusses gültigen Fassung

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666), in der zum Zeitpunkt des Änderungsbeschlusses gültigen Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), in der zum Zeitpunkt des Änderungsbeschlusses gültigen Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 ff), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.10.2007 (GV. NRW. S. 380), in der zum Zeitpunkt des Änderungsbeschlusses gültigen Fassung

Plangrundlage

* Unzutreffendes streichen

Die vorliegende Plangrundlage ist Z.T. eine Abzeichnung - Vergrößerung der Katasterflurkarte.

Die Flurkarte ist entstanden im Jahre .... im Maßstab .... durch .... Uraufnahme - vereinfachte - Teil - Neuvermessung.

Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (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 Neuvermessung) - nach einer Neuvermessung gem. Erg. - Best. und Vermessungspunktanweisung.

Die Darstellung entspricht dem Zustand vom ....

....

Ö.b.Verm.

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

....

Ö.b.Verm.

Ausfertigung

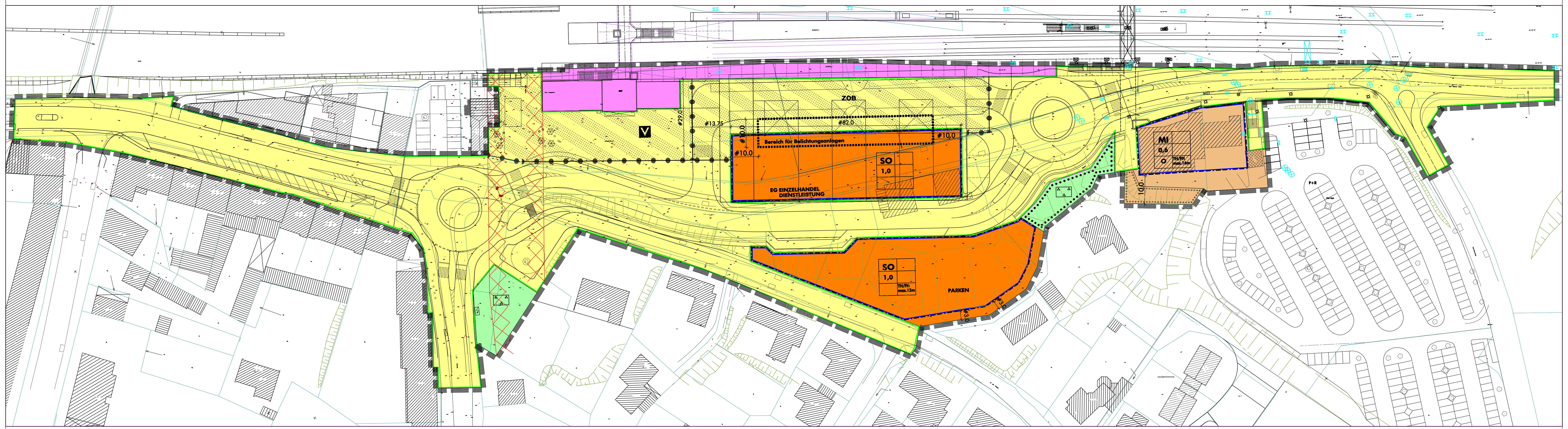
Dieser Plan ist die Ausfertigung, die der Rat der Stadt Kerpen in seiner Sitzung vom .... gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen hat.

Bürgermeisterin / Ratsmitglied

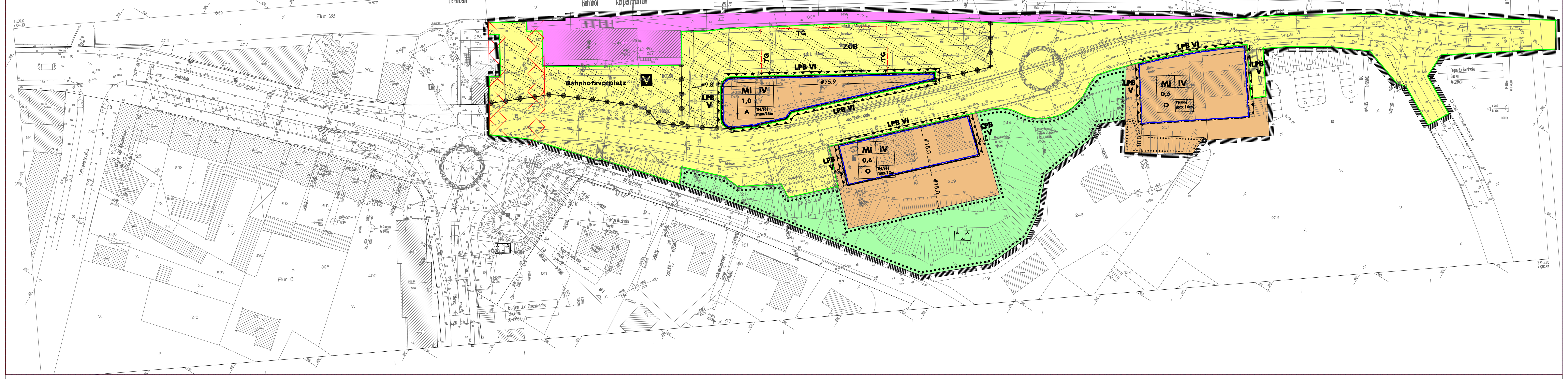
Verfahren

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. Dieser Plan ist Urkundsplan. 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 .... Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am .... gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Kerpen, den .... Bürgermeisterin
Dieser Bebauungsplan wurde entworfen und angefertigt vom Amt 16 "Stadtplanung, Stadtentwicklung, Bauen", Abteilung 16.1 "Verbindliche Planung" der Stadt Kerpen. Kerpen, den .... Bürgermeisterin	Die Unterrichtung der Bürger sowie die Erörterung gem. § 3(1) BauGB hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden. Gem. Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Verkehr der Stadt Kerpen vom .... wurde gem. § 3(1) Nr. 1, 2 BauGB von der Unterrichtung und Erörterung gem. § 3(1) BauGB abgesehen. Kerpen, den .... Bürgermeisterin	Dieser Plan ist gem. § 10(1) BauGB vom Rat der Stadt Kerpen am .... als Satzung beschlossen worden. Kerpen, den .... Bürgermeisterin / Ratsmitglied
Dieser Bebauungsplan wurde unter Mitwirkung folgendem Fachplaner erstellt:	Dieser Plan hat gem. § 3(2) BauGB gem. Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Verkehr der Stadt Kerpen vom ....in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegen. 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. Verletzungen von Rechtsvorschriften werden nicht geltend gemacht. Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom .... AZ .... Köln, den .... Bezirksregierung Köln im Auftrag
Bestandteil des Bebauungsplanes sind: Textliche Festsetzungen. Diesem Bebauungsplan sind eine Begründung und folgende Anlagen zur Begründung beigefügt: - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag - .... - .... -	Änderungen bzw. Ergänzungen gem. § 3(3) BauGB nach der öffentlichen Auslegung erfolgten gem. Beschlussfassung des Ausschusses für Stadtplanung und Verkehr 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 Ausschusses für Stadtplanung und Verkehr der Stadt Kerpen vom .... aufgestellt worden. Kerpen, den .... Bürgermeisterin	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 .... Kerpen, den .... Bürgermeisterin	Die Erteilung der Genehmigung der Bezirksregierung sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind gem. § 10(3) BauGB am .... bekannt gemacht worden. Kerpen, den .... Bürgermeisterin

BESTAND



1.ÄNDERUNG



I. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) Neufassung des BauGB vom 27.08.1997 (BGBL. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBL. I S. 2850)

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 (BauO NRW)** vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 926) in der zurzeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 FESTSETZUNGEN ZUM MI-GEBIET

1.1.1 Gemäß § 1 (9) BauNVO werden folgende allgemein zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten

1.1.2 Gemäß § 1 (9) BauNVO werden folgende ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen:

1.Vergnügungsstätten

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

2.1 FESTSETZUNGEN ZUM MASS DER BAULICHEN NUTZUNG ENTSPRECHEND §17 BAUNVO

2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Zahl der maximalen Vollgeschosse, sowie die Höhe der baulichen Anlagen.

2.1.2 Bei Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gilt als Bezugspunkt der Ausgangshöhe die Planungshöhe des an der Mitte der Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Punktes der öffentlichen Verkehrsfläche.

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

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

2.1.5 Bei der Errichtung von zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen mit z.B. Pultdächern gilt als Traufhöhe der obere Wandabschluss des aufsteigenden Mauerwerkes. Aufgesetzte Geländer oder Brüstungen werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt.

4. NEBENANLAGEN

4.1 ZULÄSSIGKEIT VON NEBENANLAGEN GEM. § 14 (1) BAUNVO

4.1.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bauwich sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

4.2 VERSORGUNGSANLAGEN, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERENTSORGUNG UND ABLAGERUNGEN GEMÄSS § 9 (1) 12 BAUGB

4.2.1 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie öffentlichen Grünflächen sind Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig.

4.2.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes sowie des Grundstückes dienen zulässig.

5. GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 4 BauGB)

5.1 ZULÄSSIGKEIT VON GARAGEN UND STELLPLÄTZEN GEM. § 12 (6) BAUNVO

5.1.1 Garagen und Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze und den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.1.2 Garagen sind im gesamten Geltungsbereich mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur vorderen Straßenbegrenzungslinie zulässig.

7. PFLANZGEBOTE, PFLANZBINDUNGEN (§ 9 (1) 25 BauGB)

7.1 ANPFLANZEN VON BÄUMEN IM BEREICH DER VERKEHRSFLÄCHEN

Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Innerhalb der Verkehrsfläche sind insgesamt auf Grundlage der Ursprungsplanung 20 großkronige Laubbäume zu pflanzen. Pro Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² herzustellen. Die Anzahl der Bäume ist bindend, nicht die im Plan eingetragenen Standorte. Zwei der folgenden Baumarten sollen verwendet werden:

Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Linde	Tilia cordata

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 4xv, StU 18-20 cm

7.2 ANPFLANZUNG VON STRASSENBEGLEITGRÜN

Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Im Bereich der Verkehrsflächen sind die Pflanzbeete dauerhaft zu begrünen. Es sollen dem Standort angepaßte niedrige Gehölze gepflanzt werden.

7.3 ERHALT DES GEHÖLZBESTANDES AUF DER BÖSCHUNG

Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten, dauerhaft zu sichern und ggf. durch Nachpflanzungen zu ergänzen. Die bestehenden topografischen Höhenlagen sind zu erhalten. Bei unvermeidbaren Eingriffen in den Bestand ist die Pflanzung mit standortgerechten Gehölzarten zu ergänzen. bzw. wiederherzustellen.

8. SCHALLSCHUTZ

8.1.1 Bei der Errichtung von Gebäuden im Plangebiet sind die als Maßnahmen von schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzten Lärmpegelbereiche entspr. DIN 4109, Tabelle 8 und hieraus erforderlichen "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen" einzuhalten.

9. HÖHENFESTSETZUNGEN

Die in den Planbereichen festgesetzten Höhen beziehen sich auf die geplante Ausbauhöhe der anliegenden öffentlichen Verkehrsfläche.

10. TEKTONISCHE STÖRZONEN

Die als tektonische Störzone gekennzeichneten Planbereiche sind von jeglicher Neubebauung freizuhalten. Dies gilt auch für Nebenanlagen gem. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO. Das Anlegen von Grün-, Verkehrsflächen und Spielplätzen ist auf diesen Flächen zulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 (4) BauNVO)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

1.1 Dächer

1.1.1 Farbige Dacheindeckungen sind nur als Erdtöne wie Grau, Schwarz, Anthrazit, Braun oder Rot zulässig. Dacheindeckungen sind nur in nicht glasierten und Materialien zulässig.

2. GESTALTUNG DER GARAGEN UND GARAGENANLAGEN

2.1 Garagen und Garagenanlagen sind entsprechend dem Material des entsprechenden Hauptbaukörpers zulässig.

3. EINFRIEDUNGEN

3.1 Material

3.1.1 Einfriedungen sind nur im gleichen Material des Hauptbaukörpers zulässig.

4. WERBEANLAGEN

4.1 Das Anbringen von Hinweisen auf Art und Inhaber des Betriebes ist nur im Erdgeschossbereich/Eingangsbereich der Fassadenflächen in einer Größe von maximal 1,5 m² Fassaden- oder Abwicklungsfläche der Werbeanlage zulässig.

4.2 Bei einer Entfernung der Stätte der Leistung um mehr als 10,0 m vom nächstgelegenen öffentlichen Straßenraum sind auch Anlagen mit einer Größe von maximal 3,0 m² auf Masten oder als Stelen im Straßenraum zulässig.

4.3 Werbeanlagen sind nur an den der öffentlichen Straßenseite zugewandten Grundstücksseiten und Gebäudeseiten zulässig.

4.4 Werbeanlagen sowie Beschriftung auf Dachflächen, an Giebeln, sowie Türen und Fassadenflächen außer den in Punkt 4.2 genannten Hinweisen und Arten sind nicht zulässig.

5. MÜLLAUFSTELLBEREICHE

5.1 Müllgefäße sind hinter einem Sichtschutz aus Hecken oder Mauern unter zu bringen.

III. NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BauGB)

1. Kampfmittelfunde

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

IV. HINWEISE

1. Vorhandene Leitungstrassen: Im Plangebiet sind verschiedene Leitungsanlagen vorhanden die bei den Planungen berücksichtigt werden müssen. Die Nutzungsänderung der Flächen führt zu einer erforderlichen Leistungserhöhung. Die RWE Net bittet um frühzeitige Abstimmung der Planung. Die Deutsche Telekom bittet ebenfalls um Beteiligung an den weiteren Planungen und weist auf die Informationsmöglichkeit beim Bezirksbüro Netze Düren über vorhandene Anlagen hin.
2. Anpflanzungen: Anpflanzungen, auch auf Fremdgelände, sind im Vorfeld mit der DB abzustimmen. Detailplanungen sollen in enger Zusammenarbeit mit der DB abgestimmt werden.
3. Altlasten: Vor Baubeginn sind unter Beteiligung der Unteren Wasser-, Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde entsprechende altlastentechnische Untersuchungen durchzuführen. Die durchzuführenden Baumaßnahmen sind im Vorfeld (im Baugenehmigungsverfahren) mit den o.g. Behörden abzustimmen und die Ergebnisse der Untersuchungen von Bausubstanz und Untergrund zusammen mit den Bauanträgen vorzulegen.
4. Straßenplanung: Die Umgestaltung des Knotens "Bahnhofstraße/Höhenweg/Josef-Bitschnau-Straße" zum Kreisverkehrsplatz ist frühzeitig mit dem LBS abzustimmen. Für die abschließende Prüfung und Erteilung der Genehmigung zur Umgestaltung des Knotens ist die Vorlage eines detaillierten straßentechnischen Entwurfs erforderlich. Vorzulegen sind folgende Entwurfsunterlagen gemäß RE:
   - Erläuterungsbericht
   - Übersichtskarte M 1:25000
   - Übersichtslageplan M 1:5000
   - Lageplan M 1:250 und Deckenhöhenplan M 1:250 mit u.a. hinreichender Darstellung bestehender Verkehrsflächen, an die angeschlossen werden soll
   - Regelquerschnitt M 1:50 oder 1:25

   Für die Umgestaltung des Knotens ist der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Kerpen und dem LBS erforderlich. Mit der Umgestaltung des Knotens darf vor Abschluss der Vereinbarung nicht begonnen werden.
5. Es ist nicht möglich, Kampfmittelfreiheit zu bescheinigen, da durch Luftbilder Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln vorliegen. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist mit der Bezirksregierung erneut Kontakt aufzunehmen.

6. BEGRÜNDUNG

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine 11seitige Begründung.

kerpen

BAULEITPLANUNG

STADT KERPEN

AMT 16 PLANEN BAUEN WOHNEN

PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- MI – MISCHGEBIETE
- SO – SONDERGEBIETE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
	DACHNEIGUNG FIRSTHÖHE

- FH – MAX. FIRSTHÖHE IN METER
- TH – MAX. TRAUFHÖHE IN METER
- HAUPTFIRSTRICHTUNG

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- o – OFFENE BAUWEISE
- E – NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- D – NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- ED – NUR EINZEL-UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- HD – NUR HAUSGRUPPEN UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- GD, FD, PD, ZD – GENEIGTES DACH, FLACHDACH, PULTDACH, ZELTDACH
- BAUGRENZE
- BAULINIE

ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

- BAHNANLAGEN

VERKEHRSFLÄCHEN

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- V – VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
- EINFAHRTBEREICH
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

GRÜNFLÄCHEN

- GRÜNFLÄCHEN
- PARKANLAGE
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
- LPB – LÄRMPEGELBEREICHE ENTSPR. DIN 4109, TABELLE 8

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

- FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE GEWÄSSERN

SONSTIGE PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS
- UMGRENZUNG FÜR FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
- TG – TIEFGARAGE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- TEKTONISCHE STÖRZONE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN
- GFL – MIT GEH-(G), FAHR-(F) UND LEITUNGSRECHTEN (L) ZU BELASTENDE FLÄCHEN
  a ALLGEMEINHEIT
  b BETREIBER DER GRUNDWASSERREINIGUNGSANLAGE
  c VERSORGUNGSTRÄGER
- NR. 84222 – GRUNDWASSERMEßSTELLE
- 39,30 – HÖHENFESTSETZUNG
- ZEITWEISE BZW. TEILWEISE INANSPRUCHNAHME MIT ABSICHT DER WIEDEREINGRÜNUNG
- BEREICH FÜR BELICHTUNGSANLAGEN

WEITERE SYMBOLE SIEHE ZEICHENVORSCHRIFT FÜR KATASTERKARTEN UND VERMESSUNGSRISSE IN NRW"

Bahnhofsvorplatz

Bebauungsplan

1.Änderung HO 294

M. 1 : 500

Stand 27.05.2008

H/B = 841.0 / 1879.0 (1.58m²)

669-468 0350 08.05.27 Bahnhofsvorplatz 1:500