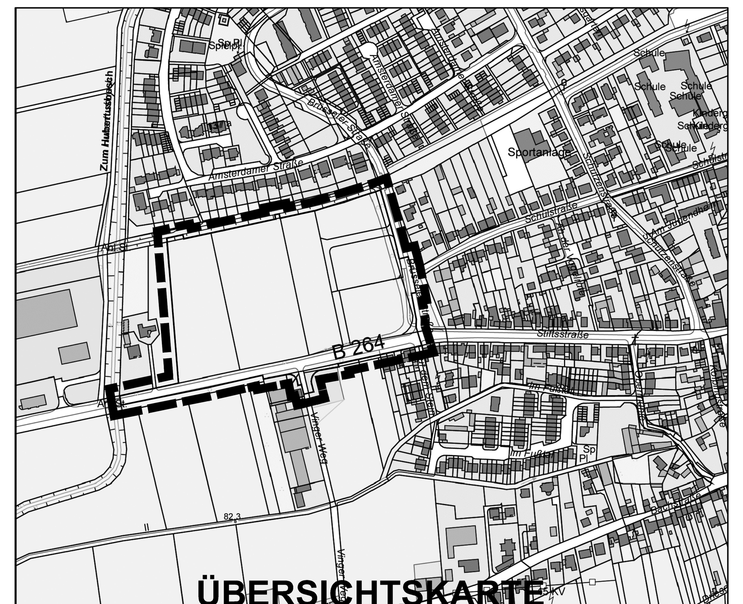


ÜBERSICHTSKARTE
M. 1 : 5000

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 .... ohne Fortführungsvermessung auf der Basis eines örtlichen Koordinatensystems.

....

....
Öffentl. best. Verm. Ing. F. Leinfelder
Wilhelmstraße 33 42781 Haan
Tel. 02129/9343-0 Fax. 9343-30

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

....

....
ÖbVI

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S 1509)

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

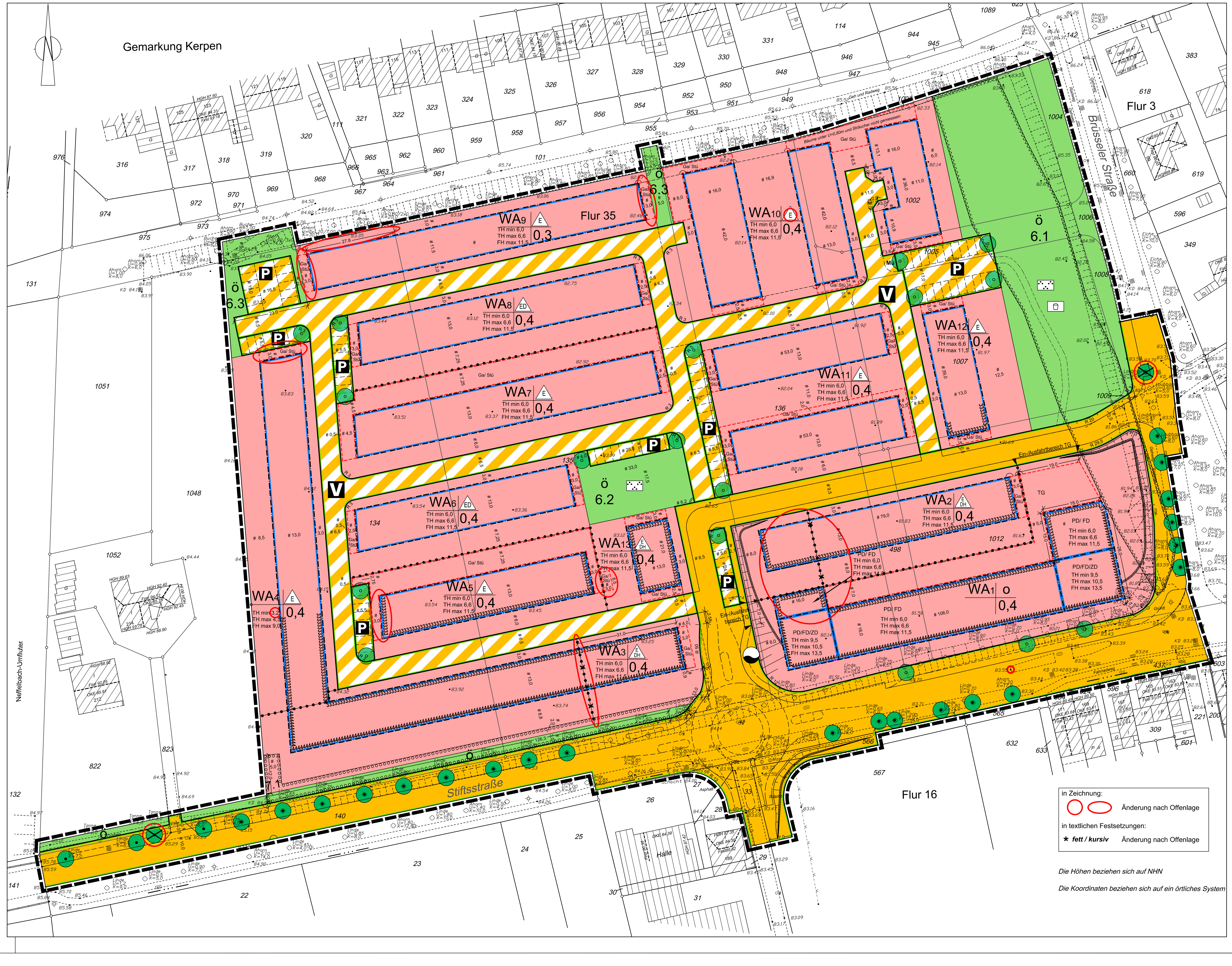
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I1991, S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S 1193) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S 2542)

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

Verfahren

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und dem 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. § 4a (3) Satz 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 "Planen, Bauen, Wohnen und Umweltschutz", Abteilung 16.1 "Stadtplanung" 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 Rates 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
Dieser Bebauungsplan wurde unter Mitwirkung folgender Fachplaner erstellt: ISR INNOVATIVE STADT + RAUM PLANUNG ISR GmbH & Co. KG Zur Pumpstation 1, 42781 Haan mail@isr-haan.de www.isr-haan.de Tel: 02129-56 62 09-0 Fax: 56 62 09-16	Dieser Plan hat gem. § 3 (2) BauGB gem. Beschluss des Rates 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) 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 mit Umweltbericht und folgende Anlagen zur Begründung beigefügt: -Landschaftspflegerischer Fachbeitrag -Artenschutzprüfung -Schallgutachten -Baugrundgutachten	Änderungen bzw. Ergänzungen gem. § 4a (3) Satz 1 BauGB nach der öffentlichen Auslegung erfolgen gem. Beschlussfassung des Rates 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 Rates der Stadt Kerpen vom .... aufgestellt worden. Kerpen, den .... Bürgermeisterin	Die Einholung von Stellungnahmen der Betroffenen gem. § 4a (3) Satz 4 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



in Zeichnung: Änderung nach Offenlage

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

Die Höhen beziehen sich auf NHN

Die Koordinaten beziehen sich auf ein örtliches System

Textliche und zeichnerische Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und i.V.m. § 1 (5), (6) und (7) BauNVO sowie § 4 BauNVO)

WA **Allgemeine Wohngebiete**

Im Bebauungsplan werden die allgemeinen Wohngebiete gegliedert und als Baugebiete WA 1 bis WA 13 festgesetzt.

In den Baugebieten WA 2 bis WA 13 sind die gemäß § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

In dem Baugebiet WA 1 sind die gemäß § 4 (3) Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die gemäß § 4 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltung, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig. Diese Nutzungen sind gemäß § 1 (7) Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 9 (3) BauGB oberhalb des ersten Obergeschosses unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2), (3) und (6) BauNVO, §§ 19 - 20 und 21a (2) BauNVO)

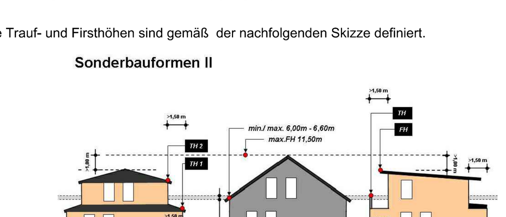
0,4 Grundflächenzahl
o offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
E DH nur Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

2.1 Höhe baulicher Anlagen

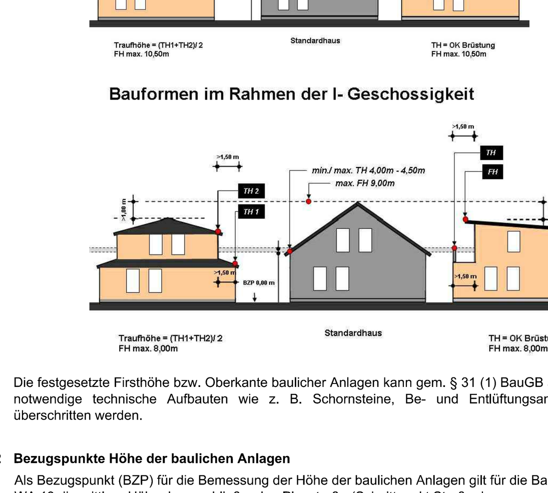
Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2 und 3) BauNVO sind die Traufhöhen als Mindesthöhe und Maximalhöhe und die Firsthöhen als Oberkante First bzw. Gebäude als Höchstmaß in Meter über die unter Punkt 2.2 definierten Bezugspunkte festgesetzt. Mit Ausnahme der Ecksituation im WA 1 müssen bei Gebäude mit zurückversetzen Geschossen die vordere und hintere Außenwand um mindestens 1,50 m gegenüber der darunter liegenden Außenwand zurückspringen (siehe Skizze).

Die Trauf- und Firsthöhen sind gemäß der nachfolgenden Skizze definiert.

Sonderbauformen II



Bauformen im Rahmen der I- Geschossigkeit

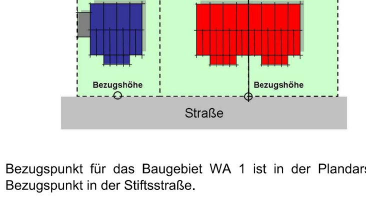


Die festgesetzte Firsthöhe bzw. Oberkante baulicher Anlagen kann gem. § 31 (1) BauGB ausnahmsweise durch notwendige technische Aufbauten wie z. B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen oder Aufzüge überschritten werden.

2.2 Bezugspunkte Höhe der baulichen Anlagen

Als Bezugspunkt (BZP) für die Bemessung der Höhe der baulichen Anlagen gilt für die Baugebiete WA 2 bis WA 13 die mittlere Höhe der erschließenden Planstraße (Schnittpunkt Straßenbegrenzungslinie, siehe nachfolgende Skizze), die sich aus der Straßenentwurfsplanung ergibt.

Bezugshöhe



83.55 Bezugspunkt für das Baugebiet WA 1 ist in der Plandarstellung des Bebauungsplanes dargestellte Bezugspunkt in der Stiftsstraße.

2.3 Festsetzung der Geländeoberfläche (§ 9 (3) BauGB i. V. m. § 2 (4) LBauONW)

Als festgelegte Geländeoberfläche nach § 2 (4) LBauONW gilt die Höhe der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche, von der aus die Haupterschließung des Baugrundstückes erfolgt.

2.4 Höhenfestsetzung nicht überbaubarer Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 / 22 i. V. m. § 9 (3) BauGB)

Die Vorgartenbereiche, Stellplätze und Zufahrten sind auf das Niveau der angrenzenden Planstraße (Fahrbahnrand) aufzuschütten.

Die seitlich an Erschließungsstraßen angrenzenden Grundstücksteile sind in einer Tiefe von min. 2,0 m auf das Niveau der angrenzenden Straße (Fahrbahnrand) aufzuschütten. Hiervon ausgenommen ist der an die Brüsseler Straße angrenzende Bereich des WA 1.

* ***2.5 Überschreitung der Grundfläche durch Tiefgaragen und Garagengeschosse (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO):***
Die Grundflächenzahl (GRZ) darf im WA 1 durch Tiefgaragen und Garagengeschosse sowie deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

3.1 Bauweise

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA 1) wird eine offene Bauweise festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 2, WA 3 und WA 13) sind Hausgruppen mit max. 4 Hauseinheiten zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

* Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Die Überschreitung der hinteren Baugrenze durch Wintergärten, Sichtschutzwände, Terrassenüberdachungen, ***Balkone und Garagen*** ist in den allgemeinen Wohngebieten bis zu max. 2,0m zulässig. Bei aneinandergrenzenden Wohngebäuden und aneinandergrenzenden Wohneinheiten ist an der angebauten Nachbargrenze eine bis zu 2,0m hohe Trennwand zulässig, deren Länge die rückwärtige Gebäudeflucht um nicht mehr als 4,0 m überschreiten darf. Bei unterschiedlicher Tiefe der aneinandergebauten Gebäude ist von der größeren Bebauungstiefe auszugehen.

Im WA 1 darf die Baugrenze der Eckbebauung (Traufhöhe min. 9,5 m und max. 10,5 m sowie Firsthöhe max. 13,5 m) konzeptbedingt um max. 2,0 m über- oder unterschritten werden.

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
P Zweckbestimmung: öffentliche Parkplatzfläche
V Verkehrsberuhigter Bereich
Ein- / Ausfahrtbereich Tiefgarage

5. Versorgungsanlagen (§ 5 (2) Nr. 4 und (4), § 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB)

Wasser

6. Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

ö öffentliche Grünfläche
Parkanlage
Spielplatz

6.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage / Spielplatz (Ordnungsnummer 6.1)

Auf der im östlichen Plangebiet gelegenen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage / Spielplatz, ist im nördlichen Bereich eine Obstwiese mit extensiven Wiesenbereichen und 12 heimischen Obstbäumen sowie 30 Beerensträucher der Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Obstbäume und Strauchgruppen sind locker und ungleichmäßig in der Fläche zu verteilen. Sträucher sind in kleinen Gruppen anzupflanzen.

Im südlichen Bereich der Grünfläche ist ein Spielplatz in die Fläche zu integrieren. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind heimische, standortgerechte Pflanzen der Pflanzlisten zu verwenden. Giftige Pflanzen dürfen nicht verwendet werden.

Obstbäume:
Die Pflanzqualität wird wie folgt beschrieben: Hochstämme mit durchgängigem Leittrieb, Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen

Malus sylvestris	Holz- / Wildapfel
Prunus avium	Vogel- / Wildkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne

Sträucher (Obstwiese):
Pflanzqualität: mindestens 2 x verpflanzt, 80-100 cm bis 125-150 cm, Heckenpflanzen, ohne Ballen

Ribes uva-crisp	Stachelbeere
Ribes rubrum	Johannisbeere
Prunus "Hauszwetsche"	Hauszwetsche
Prunus spinosa	Schlehe

Sträucher (Spielplatz):

Cornus sanguinea	blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Kerria japonica	Ranunkelstrauch

6.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (Ordnungsnummer 6.2)

Auf der im zentralen Plangebiet gelegenen öffentlichen Grünfläche ist im Bereich zu den angrenzenden Wohngrundstücken hin eine min. zweireihige Strauchpflanzung als freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Pflanzen der Pflanzlisten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzverband: min. zweireihig, 1,5 x 1,5m. Pflanzqualität: mindestens 2 bis 3 x verpflanzt, 80-100 cm bis 125-150 cm, ohne Ballen.

6.3 Öffentliche Grünflächen (Ordnungsnummer 6.3)

Die mit 6.3 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind flächig mit Landschaftsrasen zu begrünen. Innerhalb der Grünflächen ist zur Anbindung an den Fuß- und Radweg auf dem nördlich gelegenen ehemaligen Bahndamm ein min. 2,0 m breiter Fuß- und Radweg anzulegen.

7. Anpflanzungen von Bäumen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen
(§ 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB)

Anpflanzen Bäume (längs der Straßenachse verschiebbar)
Erhaltung Bäume
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für alle Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortgerechte heimische Pflanzen zu verwenden. Die Anpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten, Ausfälle sind wertgleich in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

7.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

In den mit der Ordnungsnummer 7.1 gekennzeichneten Flächen ist gemäß § 9 (1) Nr. 25a) BauGB eine mindestens 3-reihige Strauchhecke gemäß Gehölztabelle mit einem Pflanzraster von maximal 1,5 x 1,5 m anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzung ist so vorzunehmen, dass je eine Pflanzreihe auf der privaten sowie eine auf der öffentlichen Wallseite anzulegen ist. Eine dritte Pflanzreihe ist auf der Wallkrone anzulegen.

Freiwachsende Hecke
- Laubbäume und Sträucher gemäß Gehölztabelle
- Pflanzqualität: mindestens 2 bis 3 x verpflanzt, 80-100 cm bis 125-150 cm, Heckenpflanzen, ohne Ballen
- Pflanzschema: in mehrreihigen Hecken sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu pflanzen;
- Pflanzverband: 1 m x 1,5 m bis 1,5 m x 1,5 m; mehrreihige, freiwachsende Hecken sind mindestens dreireihig mit einer Mindestbreite von 5 m anzulegen;

Cornus sanguinea	blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe/ Schwarzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder

7.2 Straßenbäume

An den gekennzeichneten Stellen sind im Bereich der festgesetzten Stellplatzflächen hochstämmige Bäume der nachstehend aufgeführten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzqualität wird wie folgt beschrieben: Bäume als hochstämmiger Laubbaum mit der Mindestqualität: 3 x v., m. B. StU 18-20. Bei der Pflanzung sind Arten der nachfolgend aufgeführten Pflanzen auszuwählen.

Bäume in Stellplatzbereichen
- Laubbäume und Sträucher gemäß Gehölztabelle
- Pflanzqualität: mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, mit Ballen

Acer campestre z. B. Sorte „Elsrijk“	(Feld-Ahorn)
Fraxinus excelsior z. B. Sorte „Atlas“	(Esche)
Tilia cordata z. B. Sorte „Greenspire“	(Winter-Linde)
Ulmus - Hybride z. B. Sorte „New Horizon“	(Ulme)

7.3 Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen

Für die Kompensationsmaßnahme sind externe Kompensationsflächen erforderlich. Der Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Stadt Kerpen. Die erforderliche Fläche wird gem. § 1a (3) BauGB dem Bebauungsplan KE 344 "Stiftsstraße" räumlich zugeordnet.

8. Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB und § 51a Landeswassergesetz NW)

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist gem. § 51a Landeswassergesetz auf den privaten Grundstücksflächen ortsnah zur Versickerung zu bringen.

9. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 (1) und (2) BauNVO)

Garagen und Stellplätze bzw. überdachte Stellplätze sind in den Baugebieten für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

* Garagen und überdachte Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den gekennzeichneten Bereichen zulässig. ***Ferner ist gemäß Ziffer 3.2 die Überschreitung der hinteren Baugrenze durch Garagen in den allgemeinen Wohngebieten bis zu maximal 2,0 m zulässig.***

* Ga/Stü ***Garagen und überdachte Stellplätze***

TGa In dem Baugebiet WA 1 ist die Anlage von Tiefgaragen in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Außenwände von Garagen, die in einem Abstand von 0,5 m längs zur nächstgelegenen Erschließungsstraße errichtet werden, sind mit Kletterpflanzen oder bepflanzten Rankgerüsten gemäß Pflanzenliste zu begrünen.

Kletterpflanzen
Clematis - Sorten Waldrebe
Lonicera - Sorten Geißblatt
Hydrangea petiolaris - Kletterhortensie
Parthenocissus - Sorten Wilder Wein

Vor dem Garagen/ überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von min. 5,0 m bis zur angrenzenden Erschließungsstraße (zweiter Stellplatz) zu schaffen.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind in allen Baugebieten ausnahmsweise zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in den Vorgärten unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Schränke für Mülltonnen.

10. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 2 - WA 13) sind nur Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten je Hauseinheit zulässig.

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

44444 Lärmpegelbereich IV
33333 Lärmpegelbereich III

Lärmbelastete Flächen

Im Bereich der mit der Signatur **444444** gekennzeichneten lärmbelasteten Flächen sind bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zu treffen. An diesen Fassaden in den Baugebieten WA 1 und WA 3 ist der Lärmpegelbereich IV festgesetzt. In den Lärmpegelbereichen IV sollten Schlafräume vorzugsweise nach Norden ausgerichtet werden. Ist dies nicht möglich, sind schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und Kinderzimmer gemäß VDI 2719 vorzusehen.

Im Bereich der mit der Signatur **333333** gekennzeichneten lärmbelasteten Flächen ist der Lärmpegelbereich III festgesetzt. Im übrigen Plangebiet wird maximal Lärmpegelbereich II erreicht.

Es können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

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

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

Lärmpegelbereich	Wohngebäude	Bürogebäude
II	30	30
III	35	30
IV	40	35

Als aktiver Lärmschutz ist in der mit 7.1 gekennzeichneten Fläche längs der Stiftsstraße mit einer Höhe von min. 1,5 m über Achse der angrenzenden Verkehrsfläche (Stiftsstraße) ein Erdwall zu errichten.

12. Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB)

von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen

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

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

1. Baukörpergestaltung

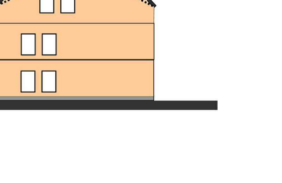
Bei Doppelhäusern sind die aneinandergrenzenden Doppelhaushälften in Form, Farbe, Material und Maß aufeinander abzustimmen.

2. Dächer

Als Farbe der Dacheindeckung ist Schwarz, Grau oder Anthrazit festgesetzt. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.

Abgeschnittene Dachformen -gemäß der Skizze- sind im Bereich der zweigeschossigen Bebauung unzulässig.

Keine abgeschnittene Dachformen in der II Geschossigkeit



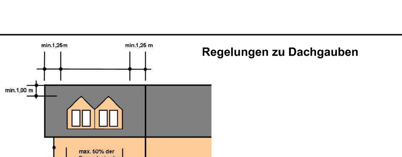
PD Pultdach
FD Flachdach
ZD Zeltdach

3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur in einem Mindestabstand von 1,00 m zum First sowie in einem Abstand von mind. 1,25m zur Außenkante des Daches zulässig (siehe Skizze). Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf bis zu 50% der Traufwandlänge, je Dachseite, betragen.

Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte in zweiter Ebene sind nicht zulässig. Zwerchgiebel sind zulässig.

Regelungen zu Dachgauben



4. Fassaden

Als Hauptfassadenmaterial ist nur Putz in der Farbe Weiß oder Ziegel in den Farben Weiß, Braun, Rot oder Glas zu verwenden. Auf bis zu maximal 30% der Flächen sind andere Farben und Materialien zulässig.

Im WA1 ist als Hauptfassadenmaterial nur Ziegel in den Farben Braun oder Rot zu verwenden. Auf bis zu maximal 30% der Flächen sind andere Farben und Materialien zulässig.

5. Abgrabungen und Gestaltung nicht überbauter Flächen

Abgrabungen zum Zweck der Belichtung von Kellerräumen sind unzulässig. Nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

6. Einfriedungen

* ***Vorgärten***

Vorgärten, die an Erschließungsflächen grenzen sind in den allgemeinen Wohngebieten offen zu gestalten. Einfriedungen der Vorgärten sind in jeglicher Art unzulässig , lediglich an den westlichen bzw. südlichen Grundstücksgrenzen ***der Vorgärten*** in den allgemeinen Wohngebieten WA 5, WA 7, WA 9 und WA 11 sind Einfriedungen mit grünen Stabgitterzäunen bis zu ***1,5 m*** Höhe, in Verbindung mit einer Heckenbepflanzung zulässig. Als Erschließungsflächen gelten die öffentlichen Verkehrsflächen.

* ***Wohngärten***

An den Grundstücksgrenzen der Wohngärten sind als Einfriedungen nur grüne Stabgitterzäune bis zu ***1,5 m*** Höhe, in Verbindung mit einer Heckenbepflanzung zulässig. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

* ***Darüber hinaus ist an den folgenden Grenzen eine Einfriedung bis zu max. 2 m Höhe mit grünen Stabgitterzäunen, in Verbindung mit einer Heckenbepflanzung, zulässig:***

westliche Grenze des WA 3, WA 4 und WA 9
* ***nördliche Grenze des WA 9 und WA 10***
östliche Grenze des WA 10 und WA 12

C. HINWEISE

1. Erdbebengefährdete Gebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes KE Nr. 344 liegt nach neuer DIN 4149 im Bereich der Erdbebenzone 3 der Untergrundklasse S (S= Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung).

2. Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind 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 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 ein Bodendenkmal handeln könnte. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Bodenbewegungen

Wegen Sümpfungsmaßnahmen und druckempfindlichen lößbürtigen Deckschichten sind ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen, deshalb können ggf. besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich baulicher Anlagen erforderlich werden.

4. Bauvorschriften

Für Bereiche mit humosem 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.

* ***5. Schutz von Versorgungsleitungen***

Bei Bepflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist die DVGW Richtlinie GW 125 „Bepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu berücksichtigen. Notwendige Schutzmaßnahmen sind mit dem jeweiligen Leitungsbetreiber abzustimmen.

6. 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.

D. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
nachrichtliche Darstellung der geplanten Böschungsbereiche
nachrichtliche Darstellung geplanter Weg
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Mü Müllstandort

kerpen

BAULEITPLANUNG

STADT KERPEN

AMT 16 "PLANEN, BAUEN, WOHNEN UND UMWELTSCHUTZ"

Stadtteil Kerpen

Bebauungsplan

KE 344

"Stiftsstraße"

M. 1 : 500

Änd. nach OL 06/2012
Stand 12/2011