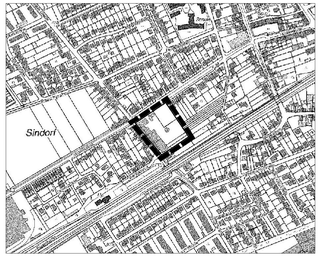


ÜBERSICHTSKARTE

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 07.-09.02.2012 ohne Fortführungsvermessung auf der Basis eines örtlichen Koordinatensystems.

Die Höhen beziehen sich auf den Kanaliplan der Stadt Kerpen (NN-Höhen).

ÖbVI Dipl.-Ing. Norbert Jökel
Obsstraße 1 50170 Kerpen
Tel. 02273-954813 Fax. 02273-954814

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)

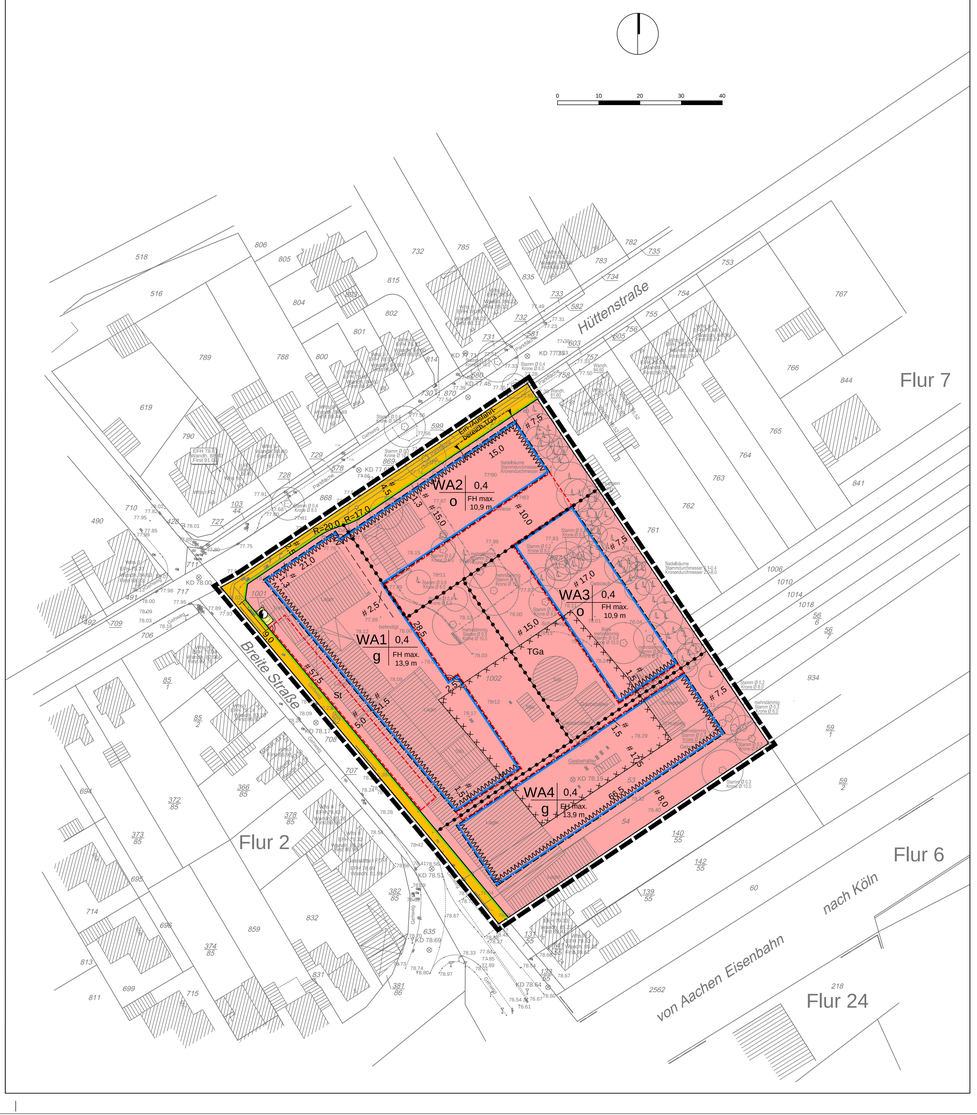
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. II/991, S. 58)

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 24.02.2010 (BGBl. I S 94) zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 15 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S 212)

Verfahren

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und dem darauf verzeichneten Vermerken überein. Dieser Plan ist Urkundsplan.	Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) des BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.	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	Kerpen, den	Kerpen, den .....
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	Bürgermeisterin
Dieser Bebauungsplan wurde entworfen und angefertigt vom Amt 16 "Planen, Bauen, Wohnen und Umweltschutz", Abteilung 16.1 "Stadtplanung" der Stadt Kerpen.	Die Unterrichtung der Bürger sowie die Erörterung gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 11.06.2012 bis einschließlich 02.07.2012 stattgefunden.	Dieser Plan ist gem. §10 (1) BauGB vom ..... als Satzung beschlossen worden.
Kerpen, den	Kerpen, den	Kerpen, den .....
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	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.	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 .....
Kerpen, den	Kerpen, den	Köln, den .....
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	Bezirksregierung Köln im Auftrag
Bestandteil des Bebauungsplanes sind: Textliche Festsetzungen	Änderungen bzw. Ergänzungen gem. § 4a (3) Satz 1 BauGB nach der öffentlichen Auslegung erfolgten gem. Beschlussfassung des Rates der Stadt Kerpen vom	Der Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind gem. § 10 (3) BauGB am ..... bekannt gemacht worden.
Diesem Bebauungsplan sind eine Begründung folgende Anlagen zur Begründung beigefügt: - Artenschutzprüfung - Schallgutachten - Bodengutachten	Kerpen, den	Kerpen, den .....
	Bürgermeisterin	Bürgermeisterin
Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kerpen vom ..... aufgestellt worden.	Die Einholung von Stellungnahmen der Behörden gem. § 4a (3) Satz 4 BauGB zu der (den) Änderung(en) bzw. Ergänzung(en) nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom ..... bis	Die Erteilung der Genehmigung der Bezirksregierung sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind gem. § 10 (3) BauGB am ..... bekannt gemacht worden.
Kerpen, den	Kerpen, den	Kerpen, den .....
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	Bürgermeisterin



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

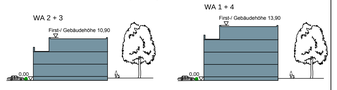
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2), (3) und (6) BauNVO, §§ 19 - 20 und 21a (2) BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

FH Firsthöhe (maximale Höhe)

2.1 Höhe baulicher Anlagen
Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2 und 3) BauNVO sind maximale Firsthöhen als Oberkante First bzw. Gebäude als Höchstmaß in Meter festgesetzt.

Die festgesetzte Firsthöhe bzw. Oberkante baulicher Anlagen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise durch notwendige technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen oder Aufzüge überschritten werden.
Die Firsthöhe bzw. Oberkante baulicher Anlagen sind gemäß der nachfolgenden Skizze definiert.



2.2 Bezugspunkte Höhe der baulichen Anlage
Als Bezugspunkt (BZP) für die Bemessung der Höhe der baulichen Anlagen gilt die mittlere Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Fußweg).

2.3 Überschreitung der Grundfläche durch Tiefgaragen (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
Die Grundflächenzahl (GRZ) darf in den Baugebieten durch Tiefgaragen 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)

o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

Baugrenze

3.1 Bauweise
In den festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 2 und WA 3 wird eine offene Bauweise festgesetzt.
In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Ein- / Ausfahrtbereich Tiefgarage

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

Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität

6. 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.

St Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

TGa Die Anlage von Tiefgaragen ist in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den entsprechend gekennzeichneten Bereichen zulässig.

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. Nebenanlagen der Kleinteilerhaltung und Einrichtungen der Kleinteilerhaltung sind unzulässig.

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

Lärmbelastete Flächen
Die betroffenen Flächen werden im Bebauungsplan gekennzeichnet.
An den nachfolgend genannten Hausfassaden der allgemeinen Wohngebiete müssen an zum Schlafen bestimmten Räumen (Schlaf- oder Kinderzimmern) fensterunabhängige Zwangsbelüftungen vorgesehen werden, welche den hygienisch notwendigen Luftaustausch sicherstellen, die Schalldämmung der Außenhaut nicht verschlechtern und im Raum keinen Innenpegel hervorrufen, welcher höher als Li=35 dB(A) ist:

WA1: nördliche, westliche und südliche Hausfassaden

WA2: nördliche und östliche Hausfassaden

WA3: südliche Hausfassaden

WA4: westliche, südliche und östliche Hausfassaden

Zudem muss im WA1 an der nördlichen Fassade, welche zur Hüttenstraße weist, an zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen die gesamte Hausfront einschließlich Fenster, Türen, Rollladenkästen, Heizungsnischen und Lüftungsöffnungen ein bewertetes Bauschalldämmmaß von mindestens R w.erf=40 dB eingehalten werden.
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. Rw, res. in dB

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

8. Altlasten (zu § 9 (5) Nr. 3 BauGB)
Die durch den Landhandel entstandenen Verunreinigungen sind in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft- Kreises zu entfernen.
Vor Beginn der Abbruch- bzw. Erdbaumaßnahmen ist ein Abbruch- und Entsorgungskonzept einschließlich Auskofferungskonzept der Bodenbelastungen der Unteren Boden- und Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises vorzulegen und mit der genannten Behörde abzustimmen.
Die Abbruch- und Entsorgungsmaßnahmen sind durch einen Gutachter zu begleiten. Die Auskofferung der Bodenbelastung im als Altlast gekennzeichneten Bereich hat unter ständiger gutachterlicher Begleitung zu erfolgen.
Über die Begleitung ist ein Bericht einschließlich belegter Entsorgungswege und Fotodokumentation zu erstellen und der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises und der Stadt Kerpen vorzulegen.
Der Beginn der Maßnahme einschließlich der Nennung des mit der Begleitung beauftragten Gutachters ist eine Woche vorab der Unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde des Rhein-Erft-Kreises und der Stadt Kerpen mitzuteilen.

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

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

2. Gestaltung nicht überbauter Flächen
Nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

C. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

1. Erdbebengefährdete Gebiete
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes SI Nr. 346 liegt nach DIN 4149 im Bereich der Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse S (S= Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung).

1.1 Einflüsse durch Sümpfung und Grundwasseranbsenkung
Wegen Sümpfungsmaßnahmen und druckempfindlichen tiefbürtigen Deckschichten sind ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen, deshalb können ggf. besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich baulicher Anlagen erforderlich werden. Es wird empfohlen, den Baugrund im Hinblick auf seine Tragfähigkeit und sein Setzungsverhalten untersuchen und bewerten zu lassen.

2. Militärflugplatz Nörvenich
Aufgrund der Lage des Plangebietes zum Militärflughafen Nörvenich ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden nicht anerkannt.

3. Altlasten
Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Die mit Altlasten belasteten Flächen wurden im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet (siehe auch textliche Festsetzungen Punkt 6).

4. Bodenbewegungen
Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sindorf 1".
Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkungen für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderung der Grundwasserflurstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollte bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.
Ferner sind wegen druckempfindlicher tiefbürtiger Deckschichten und Sümpfungsmaßnahmen ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen, deshalb können ggf. besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich baulicher Anlagen erforderlich werden.
Bei natürlicher - vom Bergbau unbeeinflusster Grundwassersituation - wurden im Bereich der Baumaßnahme Grundwasserstände um die 73 m NHN gemessen. Durch wasserwirtschaftliche Maßnahmen wird das Grundwasser dauerhaft einige Meter unter der Geländeoberfläche gehalten.

5. Artenschutz
Die Rodung von Gehölzen im Plangebiet im Zuge der Baufeldfreimachung hat in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen. Sollten Rodungen außerhalb des beschriebenen Zeitfensters notwendig werden, sind die entsprechenden Rodungsarbeiten in Abstimmung mit der Stadt Kerpen artenschutzgutachterlich zu begleiten.

6. 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.

7. 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, Jahnplatz1, 50171 Kerpen, eingesehen werden.

8. Löschwasserversorgung
Für das künftige Wohngebiet ist eine Löschwasserversorgung von 48 m³/h (800l/min) sicherzustellen. Zu jedem Objekt muss ein Hydrant in ca. 60 m Entfernung (Laufline) erreichbar sein. Hieraus ergibt sich ein Hydrantenabstand von ca. 120 m. Hydranten müssen jederzeit frei und zugänglich sein. Im Rahmen des Straßenumbaus ist eine Abstimmung mit der Feuerwehr hinsichtlich der Löschwasserversorgung erforderlich.

9. Sicherheitseinrichtungen
Es wird auf das Beratungsangebot zu Kriminalprävntiv wirkenden Ausstattungen von Baugebieten mit einbruchhemmenden Sicherungseinrichtungen hingewiesen.
Der Bauherr soll frühzeitig auf dieses Beratungsangebot hingewiesen werden.
Beratungen dieser Art werden unter Berücksichtigung von Lage, Gebäudekonzeption, Nutzung, Ausstattung und dem persönlichen Sicherheitsbedürfnis der Nutzer individuell, objektiv und kostenlos von der Polizei durchgeführt.
Eine Terminabsprache ist unter der Telefonnummer der Polizeilichen Beratungsstelle unter 02233-52-4816 oder -4817 möglich.

10. Kampfmittelbeseitigung
Die Bauflächen sind dem Kampfmittelräumdienst unter Nennung des Aktenzeichens (144/12) vor der Bebauung frühzeitig bekannt zu geben.
Hiernach erfolgt durch den KBD die Festlegung der konkreten weiteren Vorgehensweise zu den Baustellen, sowie gegebenenfalls eine Baubegleitung der Tiefbaumaßnahmen, wenn möglich mit Sondierung der Bauflächen.
Erfolgen zusätzlich Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst frühzeitig zu beteiligen. Hierbei ist das Aktenzeichen 144/12 anzugeben.
Das weitere Vorgehen ist dann im Einzelfall mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf abzustimmen.
Eine Überprüfung im Vorfeld der Baumaßnahmen ist nicht möglich, siehe hierzu Erläuterungen zum Planfeststellung, Punkt 4.2
Abbrucharbeiten können ohne Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes durchgeführt werden

kerpen

BAULEITPLANUNG

STADT KERPEN

AMT 16 "PLANEN, BAUEN, WOHNEN UND UMWELTSCHUTZ"

D. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Fassaden an denen Schallschutz erforderlich wird (s. Festsetzung 7)

Stadtteil Sindorf

Bebauungsplan

SI 346

"Wohnanlage Hüttenstraße / Breite Straße"

M. 1 : 500

Stand 10.09.2012