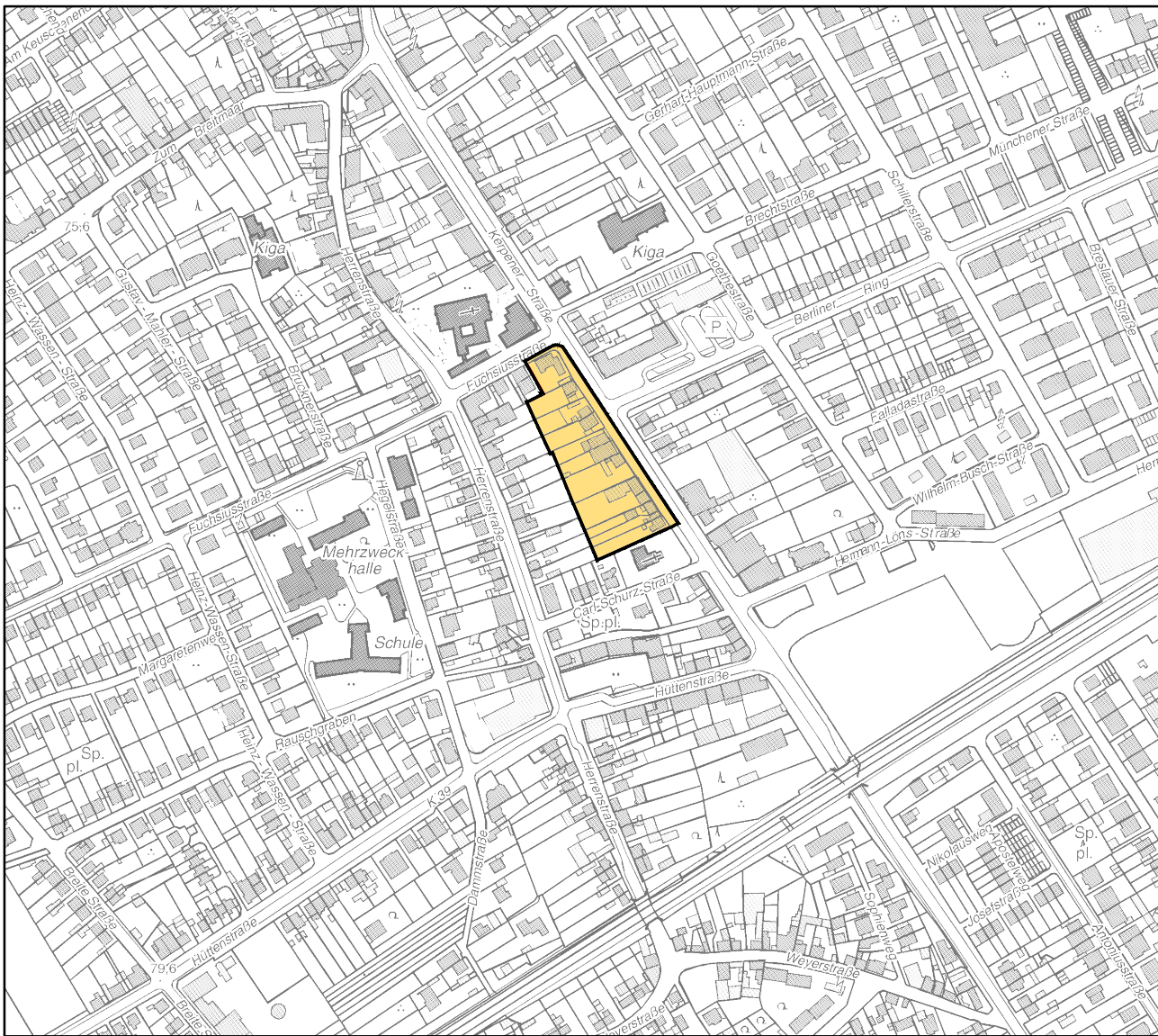




ÜBERSICHTSKARTE

M. 1 : 5000

Plangrundlage	Rechtsgrundlagen
* Unzureichendes streichen Die vorliegende Plangrundlage ist z.T. eine Abzeichnung der Vegetations- und Katasterkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre durch Aufnahme - vereinfacht - Teil - Neuvermessung. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Eichungsmessungen (z.B. Gebäude). Die vorliegende Plangrundlage wurde z.T. - neu - kartiert, nach einwandigen Fort - Vermessungen (H 55 FA II) - nach einer Teilneuvermessung und unter Verwendung von Fort - Vermessungen (vereinfachte Neuvermessung) gem. Bg - Dist. und Vermessungspunktanweisung. Die Darstellung entspricht dem Zustand vom	Baurechtsabgrenzung BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 2.10.2011 (BGBl. I S. 1509) Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 18.12.1993 (BGBl. I S. 1521), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) Vorgeschreibung der Ausgestaltung der Bauweise und der Gestaltung des Plangebietes (Plangebietsgestaltung 1999 - Entwurf 99) vom 18.12.1993 (BGBl. I S. 1521), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 2.10.2011 (BGBl. I S. 1509) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (Bau NW) v. 01.03.2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 17.12.2010 (GV NRW S. 893, 975) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. der Bk. v. 25.03.2002 (BGBl. I S. 1163), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 23.07.2009 (BGBl. I S. 2542) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bk. v. 25.03.2002 (BGBl. I S. 1163), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes v. 11.05.2010 (BGBl. I S. 1163) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bk. v. 14.07.1994 (GV NW S. 689), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2010 (GV NRW S. 893)
Ausfertigung Dieser Plan ist die Ausfertigung, die der Rat der Stadt Kerpen in seiner Sitzung vom gem. § 10 (1) BauGB an der Sitzung beschlossen hat.	Bürgermeister
O.b. Vom:	Bürgermeister

Verfahren		
Dieser Plan stimmt mit dem Unterpflan und der darauf verzeichneten Verneinungen überein. Dieser Plan ist Unterpflan.	Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) des BauGB am ortsbüch 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 erfolgt vom Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am gem. § 3 (2) BauGB ersatzlich bekannt gemacht.
Kerpen, den	Kerpen, den	Kerpen, den
Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister
Dieser Bebauungsplan wurde entworfen und aufgestellt vom Amt 10 „Planen, Bauen, Wohnen und Umweltschutz“, Abteilung 10 „Stadtplanung der Stadt Kerpen.“	* Die Unterrichtung der Bürger sowie der 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.	Dieser Plan ist gem. § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Kerpen am als Sitzung beschlossen worden.
Kerpen, den	Kerpen, den	Kerpen, den
Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister
Dieser Bebauungsplan wurde unter Mitwirkung folgender Fachplaner erstellt:	* Dieser Plan hat gem. § 3 (2) BauGB gem. Beschluss des Rates der Stadt Kerpen vom in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am gem. § 3 (2) BauGB ersatzlich bekannt gemacht.	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
Kerpen, den	Kerpen, den	Köln, den
Bürgermeister	Bürgermeister	Bezirksregierung Köln im Auftrag
Bekanntmachung des Bebauungsplans Textliche Festsetzungen Diesem Bebauungsplan sind eine Begründung und folgende Anlagen zur Begründung beigefügt: - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	* Änderungen bzw. Ergänzungen gem. § 4a (3) BauGB nach der öffentlichen Auslegung erfolgen gem. Beschlussfassung des Rates der Stadt Kerpen vom bis	Der Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB sowie Ort und Zeit der Entscheidung sind gem. § 10 (3) BauGB am bekannt gemacht worden.
Kerpen, den	Kerpen, den	Kerpen, den
Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister
Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kerpen vom aufgestellt worden.	Die Einholung von Stellungnahmen der Bezirksregierung sowie Ort und Zeit, an der (den) Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgt vom bis	Die Erteilung der Genehmigung der Satzungen gem. § 4a (3) Satz 4 BauGB zu der (den) Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgt vom bis
Kerpen, den	Kerpen, den	Kerpen, den
Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister



A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
1.1 MI - Mischgebiete Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 BauNVO Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), 7 (Tankstellen) und 8 (Vergnügungststätten) zulässigen sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungststätten) ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit <u>unzulässig</u> sind.	
2. Maß der baulichen Nutzung (Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
2.1 Garagengeschosse Gemäß § 31 (1) BauGB i.V.m. § 21 a Nr. 1 BauNVO sind in den festgesetzten Mischgebieten (MI) Garagengeschosse im Sinne des § 12 (4) BauNVO in sonst anders genutzten Gebäuden ausnahmsweise nicht auf die zulässige Grundflächenzahl anzurechnen.	
2.2 Höhe baulicher Anlagen Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V. mit Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2/3 BauNVO sind die Trauf- und Firsthöhen, sowie Oberkante Gebäude (OK) in Meter über den in der Planfassung bezeichneten Bezugspunkten (BZP) festgesetzt. Als Traufpunkt gilt der Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut eines geneigten Daches bzw. bei Flachdächern der in der Skizze dargestellte Traufpunkt. Als Firsthöhe und Oberkante Gebäude gilt der Hochpunkt des Dachaufbaus. Die festgesetzte Firsthöhe bzw. Oberkante Gebäude baulicher Anlagen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise durch notwendige technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen überschritten werden.	
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
3.1 Bauweise In den Mischgebieten (MI) ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.	
3.2 Überbaubare Grundstücksflächen Entlang der Kerperer Straße im Baufeld 1 ist die Baulinie für alle Geschosse festgesetzt. Gem. § 31 (1) BauGB ist ein gegenüber der Baulinie um mindestens 1,50 m versetzter Rücksprung des Dachgeschosses ausnahmsweise zulässig.	
4. Nebenanlagen und Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	
4.1 Stellplätze und Garagen Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Fläche und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Tiefgaragen sind in den für diesen Nutzungszweck festgesetzten Flächen zulässig.	
5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG)	
Externe Ausgleichsfläche (zum Bebauungsplan SI 228 A) Für die in den Naturhaushalt durch bauliche Maßnahmen verursachten Eingriffe sind je qm neuversiegelter Fläche 0,75 qm Ersatzpflanzungen im Bereich der externen Ausgleichsfläche vorzunehmen. Die externe Ausgleichsfläche befindet sich innerhalb des Flächenpools der Stadt Kerpen in der Gemarkung Möldraß Flur 4 Teil aus Flurstück 288. Die Ausgleichspflanzungen werden von der Stadt Kerpen vorgenommen. Die Kosten für die Maßnahmen sind vom Vorhabenträger im Rahmen einer Kosten-erstattung gem. § 135 a BauGB zu übernehmen.	
B Bauordnungsrechtliche Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 12 und § 86 BauO NW)	
1. Allgemeine Anforderungen Neubauten und alle baulichen Veränderungen bestehender baulicher Anlagen sind in Baumaße, Proportion, Höhe, Material, Form- und Farbgebung so zu gestalten, dass sie sich in Charakter und Maßstab in das Orts- und Straßenbild einfügen.	
2. Anforderungen an die äußere Gestalt	
2.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte Dachaufbauten als Einzelgäuben und Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster von Satteldächern - bzw. Walmdächern dürfen in der Summe der Einzelbreiten nicht mehr als 1/2 der Firstlänge einnehmen, wobei vom Ortsgang und First (in der senkrechten Projektion gemessen) ein Mindestabstand von 1,20 m einzuhalten ist.	
3. Gestaltung von Nebenanlagen und Freiflächen	
3.1 Freiflächen Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.	
3.2 Werbeanlagen Werbeanlagen müssen sich nach Maßstab, Werkstoff, Form und Farbe, Anzahl sowie ihrer sonstigen Einwirkungen in den architektonischen Aufbau der baulichen Anlage und in das Orts- und Straßenbild einordnen. Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung im Bereich des Erdgeschosses bis zur Fenster sillbank des ersten Obergeschosses zulässig.	
C KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE (gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB)	
1. Bodenfunde Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.	
2. Vorhandene Leitungen Es wird auf im Plangebiet bestehende Telekommunikationseinrichtungen hingewiesen. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten in Nähe der Leitungen ist es erforderlich, dass die Bauausführung vorher mit dem Bezirksbüro der Deutschen Telekom Kontakt aufnehmen.	
3. Kampfmittelbeseitigung Es gibt Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln im Bebauungsplanbereich. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.	

BAULEITPLANUNG

KOLPINGSTADT KERPEN

AMT 16 "PLANEN, BAUEN, WOHNEN UND UMWELTSCHUTZ"

Legende

Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

MI	MI	Mischgebiet	1	überbaubare Fläche
2	2		2	nicht überbaubare Fläche

Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

z.B. **0.6** Grundflächenzahl

TH 9.5-10.0m Traufhöhe baulicher Anlagen als Mindest/Höchstmaß

max. H Gebäudehöhe als Höchstmaß

FH Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenze	Baulinie	Geschlossene Bauweise
-----------	----------	-----------------------

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

Straßenverkehrsflächen	Straßenbegrenzungslinie
------------------------	-------------------------

Sonstige Planzeichen

-----	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- - - - -	Abgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen
TG	Tiefgaragen
①	Nummer des Baufensters
← →	Firstrichtung
●	Bezugspunkt (BZP - Höhenlage ü. NN)

Stadtteil Sindorf

Bebauungsplan

SI 228A 1.Änderung

"Kerperer Straße"

M. 1 : 500 Stand 11/2012

V:16.1\Bauleitplanung\SindorfBP 228A 1.Änd.\Zeichnungen\Bebauungsplan 228A1.Änd.dwg