

*** Änderungen nach erneuter öffentlicher Auslegung**

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet

In den nach § 4 BauNVO als WA – Allgemeines Wohngebiet – festgesetzten Bereichen WA 1 – WA 3 sind die nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

gem. § 1 (5) BauNVO unzulässig.

In den als WA – Allgemeines Wohngebiet – festgesetzten Bereichen WA 1 – WA 3 sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr.1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr.2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr.3. Anlagen für die Verwaltung
- Nr.4. Gartenbaubetriebe
- Nr.5. Tankstellen

gem. § 1 (6) Nr.1 BauNVO unzulässig.

1.2 MI – Mischgebiete

In den nach § 6 BauNVO als MI – Mischgebiet – festgesetzten Bereichen sind die nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen

- Nr. 6 Gartenbaubetriebe
- Nr. 7 Tankstellen und
- Nr. 8 Vergnügungsstätten

gemäß § 5 (1) BauNVO unzulässig.

Gem. § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die die nach § 6 BauNVO (2) 5 allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) in den Mischgebieten MI 9 und MI 10 zulässig sind.

Gem. § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 (2) 4 BauNVO allgemein zulässige Nutzung in den Mischgebieten MI 14 und MI 15 (Sonstige Gewerbebetriebe) unzulässig ist.

Gem. § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.

Gem. § 1 (7) BauNVO wird ***aus besonderen städtebaulichen Gründen** festgesetzt, dass in den Erdgeschossen der Mischgebiete MI 1 bis MI 12 und MI 15 und 1a bis 8a nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe sowie Flächen für freiberuflich Tätige gem. § 13 BauNVO, zulässig sind.

*** Änderungen nach erneuter öffentlicher Auslegung**

Gem. § 1 (10) BauNVO wird festgesetzt, dass Erweiterungen von vorhandenen Büro - und Wohnnutzungen in den Erdgeschossen der Mischgebiete MI 3, MI 6, MI 7, MI 7a, MI 8, MI 11, MI 12 und MI 13 allgemein zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

(Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten wird entsprechend des § 17 (1) BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

In den Mischgebieten (MI 12, MI 13 und MI 14) wird die Grundflächenzahl entsprechend des § 17 (1) BauNVO mit 0,6 festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl in den übrigen Mischgebieten überschreitet die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 (1) BauNVO. Die Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO werden überschritten, da besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Die Grundflächenzahl wird in diesen Mischgebieten entsprechend der vorhandenen Ausnutzung gem. § 17 (2) Nr. 1 BauNVO festgesetzt.

2.2 Tiefgaragen

Gemäß § 31 (1) BauGB i.V.m. § 21 a Nr. 1 BauNVO sind in den festgesetzten Mischgebieten (MI) Tiefgaragen im Sinne des § 12 (4) BauNVO in sonst anders genutzten Gebäuden sowie die unter Geländeneiveau liegenden Stellplätze ausnahmsweise nicht auf die zulässige Grundflächenzahl anzurechnen.

2.3 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 (bei geneigten Dächern) bzw. Oberkante Gebäude (bei Flachdächern) als Höchstmaß in Meter über der unter Punkt 2.4 definierten Bezugshöhe festgesetzt.

Bei Sonderbauformen (Gebäude mit Flachdächern und Pultdächern) ist die max. Gebäude- bzw. Firsthöhe 1,00 m unter der in der Planzeichnung eingetragenen Höhe auszuführen.

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 oder Aufzüge überschritten werden.

Als Traufpunkt gilt der Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut eines geneigten Daches. Als Firsthöhe und Oberkante Gebäude gilt der Hochpunkt des Dachaufbaus. Bei Gebäuden mit zurückversetzten Geschossen müssen die vordere und hintere Außenwand um mindestens 1,50 m gegenüber der darunter liegenden Außenwand zurückspringen (siehe Skizze).

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

*** Änderungen nach erneuter öffentlicher Auslegung**

Die Baugrenzen und Baulinien können gemäß § 23 (1, 2 und 3) BauNVO durch Gebäudeteile wie zum Beispiel: Erker, Gesimse, Überdachungen bis zu 1,0 m überschritten werden.

4. Nebenanlagen und Stellplätze
(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.1 Stellplätze, Carports und Garagen

Gem. § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze, Carports und Garagen im festgesetzten WA 1 bis 3 innerhalb der überbaubaren Fläche und in den für diesen Nutzungszweck festgesetzten Flächen zulässig.

Vor den Garagen/ überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von min. 5,0 m bis zur angrenzenden Erschließungsstraße zu schaffen.

4.2 Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

Im Bebauungsplan 338 sind in den als MI festgesetzten Bereichen in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Flächen, unter Geländeniveau oder ebenerdige "Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze, Garagen und Carports" zulässig.

Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Tiefgarage“ sind in den als MI 1-15 festgesetzten Bereichen sowohl in den überbaubaren, den nicht überbaubaren, der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sowie den als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz und Fußgängerbereiche festgesetzten Flächen zulässig.

Auf eine zeichnerische Darstellung der o.g. Flächen wird verzichtet.

4.3 Nebenanlagen

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO im Bebauungsplangebiet zulässig auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

4.4 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit, der Versorgungsträger, der Anwohner, der Andienungsverkehre und der Kolpingstadt Kerpen festgesetzt.

4.5 Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen

Das Ausgleichsdefizit von 8.883 Wertpunkten wird durch die anteilige Anrechnung von Flächen aus dem städtischen Ausgleichsflächenpool kompensiert. Von der 16,25 ha großen Fläche Nr. 7 der Stadt Kerpen sind bei einer ökologischen Aufwertung von ehemaligem Acker in Grünland (Wertsteigerung von 2 auf 4) 17.766 m² für das Bebauungsplanverfahren BP KE 338 anzurechnen. Die erforderliche Fläche wird gem. § 1a (3) BauGB dem Bebauungsplan räumlich zugeordnet.

*** Änderungen nach erneuter öffentlicher Auslegung**

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 12 und § 86 BauNVO)

1. Anforderung an die äußere Gestalt

1.1 Dachform

Entlang der Hahnenstraße und der Kölner Straße sowie im rückwärtigen Bereich der an der Kölner Straße gelegenen Apotheke (Baufenster MI 3, MI 6, MI 7, MI 9, MI 10, MI 11, MI 12 und MI 13 sind nur geneigte Dächer (Satteldächer) mit den in der Planzeichnung angegebenen Trauf – und Firsthöhen zulässig.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind in den festgesetzten Baugebieten als Einzelgauben auszuführen. Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster von Satteldächern in den o.g. Baugebieten dürfen in der Summe der Einzelbreiten nicht mehr als die Hälfte der Firstlänge einnehmen, wobei vom Ortgang und First (In der senkrechten Projektion gemessen) ein Mindestabstand von 1,20 m einzuhalten ist.

In allen Baugebieten müssen Nebendächer wie Dächer von Gauben – mindestens 1,00 m – unter der Firstlinie zurückbleiben. Gauben in der 2. Dachebene sind in allen Baugebieten nicht zulässig.

2. Gestaltung von Nebenanlagen und Freiflächen

2.1 Freiflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzte „Nicht überbaubare Grundstücksfläche“ in den Allgemeinen Wohngebieten ist gärtnerisch zu gestalten.

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden an der Stätte der Leistung im Bereich des Erdgeschosses bis zur Fenstersohlbank des zweiten Obergeschosses zulässig.

Selbstständige Werbeanlagen und Hinweise auf einen Betrieb und dessen Leistungen, Firmennamen, Schriften und Logos, auf oder an Pylonen, Masten, Fahnen, Werbereitern und nicht ortsfest verbundene Werbeanlagen, die auf Nutzungen innerhalb des festgelegten Zentralen Versorgungsbereiches der Kolpingstadt Kerpen hinweisen (wie z.B. Nutzungen innerhalb des Hahnenpassage), sind bis zu einer Höhe von 5,0 m bezogen auf die unter A (Planungsrechtliche Festsetzungen), Punkt 2.4 festgesetzte Bezugshöhe allgemein zulässig.

C Hinweise

Erdbebengefährdete Gebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes KE 338 liegt im Bereich der Erdbebenzone 3. Die überbaubaren Flächen liegen somit im Bereich der Erdbebenzone 3 nach neuer DIN 4149, Ausgabe 2005 die im Jahr 2009 „bauaufsichtlich“ eingeführt worden ist.

Die entsprechenden Vorschriften sind zu beachten.

Hinweis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezreg Düsseldorf

*** Änderungen nach erneuter öffentlicher Auslegung**

Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1949 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im beantragten Bereich.. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche wird empfohlen. Die Beauftragung hat über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung zu erfolgen.

Des Weiteren ist zu beachten, dass sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, diese bis auf das Gelände-niveau von 1945 abzuschleppen sind und zur Festlegung des abzuschleppenden Bereiches und der weiteren Vorgehensweise eine Terminabsprache für einen Ortstermin erfolgt (*Ebenfalls Formular-Antrag auf Kampfmitteluntersuchung-benutzen*)

Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Eingriffen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitdetektion empfohlen. In diesem Fall ist auf der Internetseite das Merkblatt für Baugrundeingriffe zu beachten.

Bergbau und Sumpfungsmaßnahmen der Abtl.Bergbau u. Energie NRW

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungsmaßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände ist im Plangebiet in den nächsten Jahren nicht auszuschließen: Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ist mit einem Grundwasseranstieg bis maximal auf den Ausgangswasserstand des Jahres 1955 zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwassersenkung als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Es wird empfohlen diesbezüglich eine Anfrage an RWE Power AG zu stellen.

Hinweis des Landschaftsverbandes Rheinland – Bodendenkmalpflege

Es ist im Plangebiet mit Bodendenkmälern zu rechnen. Beim Auftreten von archäologischer Bodenfunden ist unverzüglich die Kolpingstadt Kerpen als Untere Denkmalbehörde oder der LVR-Rheinland, das Rheinische für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endericher Straße 133, 53115 Bonn, Tel: 0228/ 9834-187 oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon: 02425/ 9039-0, FAX: 02425/ 9030-199 zu informieren ist,

Die Fundstelle ist zunächst unverändert zu erhalten.

Gemäß § 29 DSchG NW ist eine wissenschaftliche Untersuchung der Funde, die Bergung der Funde und die Dokumentation etwaiger Funde durch den jeweiligen Veranlasser oder Vorhabenträger sicher zu stellen.

Veranlasser oder Vorhabenträger haben die Kosten hierfür im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Weisungen der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Kerpen oder des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege sind abzuwarten.

Hinweis zum Artenschutz

Bei zwingend erforderlichen Rodungen innerhalb der Brutsaison sind zu fällende Bäume auf bewohnte Höhlen zu untersuchen. Bei Auffälligkeiten ist die untere Landschaftsbehörde zu benachrichtigen.

**** Änderungen nach erneuter öffentlicher Auslegung***

NABU

Es wird aufgrund der Höhe der Bauwerke empfohlen für Mehlschwalben und Mauersegler Nisthilfen anzubringen.

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 16.1 Stadtplanung, Jahnplatz 1, 50171 Kerpen, eingesehen werden.