



Sehr geehrte Bauherrin, sehr geehrter Bauherr,

Sie haben eine Option auf ein Grundstück im fünften Bauabschnitt des Vogelrutherfeldes erhalten. Die planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung Ihres Grundstückes bildet der Bebauungsplan Sindorf Nr. 254, „nördlich Heppendorfer Straße“.

Bitte beachten Sie die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Die Einhaltung der gestalterischen Vorgaben werden im Rahmen einer städtebaulichen Überprüfung erfasst. Grundlage dieser Überprüfung bildet der folgende Prüfbogen, der alle Festsetzungen des Bebauungsplanes beschreibt.

Bitte beschreiben Sie die Einhaltung/ Umsetzung der Vorgaben

- in der Baubeschreibung

- oder (zur Erleichterung) lassen Sie den Prüfbogen direkt von Ihrem Architekten ausfüllen.

Sofern das Wohngebäude uneingeschränkt den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht, haben Sie die Möglichkeit Ihren „Bauantrag“ im sogenannten Freistellungsverfahren (§67 BauO NRW) vorzulegen.

Die Unterlagen müssen 3-fach eingereicht werden.

Der Lageplan muss von einem ÖBVI vorgelegt werden.

Sofern Sie sich als Doppelhauspartner einem bestehenden Gebäude anpassen müssen, können Sie die Unterlagen zu diesem Gebäude bei der Bauordnung einsehen.



Sollten Sie Fragen zur Bauordnung oder Baugenehmigung haben, so wenden Sie sich bitte an die Abteilung 16.4 – Bauordnung -.

Herrn Arthur Kuckoreit, Raum 253,

Telefon: 02237/ 58 -447



Sollten Sie Fragen zur Planung und dem Bebauungsplan haben, so wenden Sie sich bitte an die Abteilung 16.1 – Stadtplanung -.

Herrn Martin Schoppe, Raum 224,

Telefon: 02237/ 58 -428 oder

Frau Yvonne Fries, Raum 226,

Telefon: 02237/ 58 -415

Im Anhang finden Sie ein beispielhaft ausgefülltes Muster dieses Formblattes.

Die gestalterischen Festsetzungen werden eingehalten. (Prüfergebnis der Stadt Kerpen)

Kerpen, den

.....
Unterschrift Abt. 16.1 Planungsamt

Ergänzende Baubeschreibung zum Bauvorhaben:

Bitte vom Bauherrn unterschrieben den Antragsunterlagen beifügen!

Bauherr:

.....

Straße/ Haus-Nr. des Bauvorhabens

.....

Angaben zur äußeren Gestaltung

Vorgabe lt. Bebauungsplan SI 254

Bauausführung, Planung
(Beschreibung durch den Architekten)

Unzutreffendes bitte streichen!

1. Bautyp/ Baufeld

Freistehend

1 Geschoss

Baufeld: weiß

Doppelhaus

2 Geschosse

rot-weiß

Bungalow

bitte ankreuzen

Prüfergebnis Stadt Kerpen:

erfüllt:

nicht erfüllt:

Unzutreffendes bitte streichen!

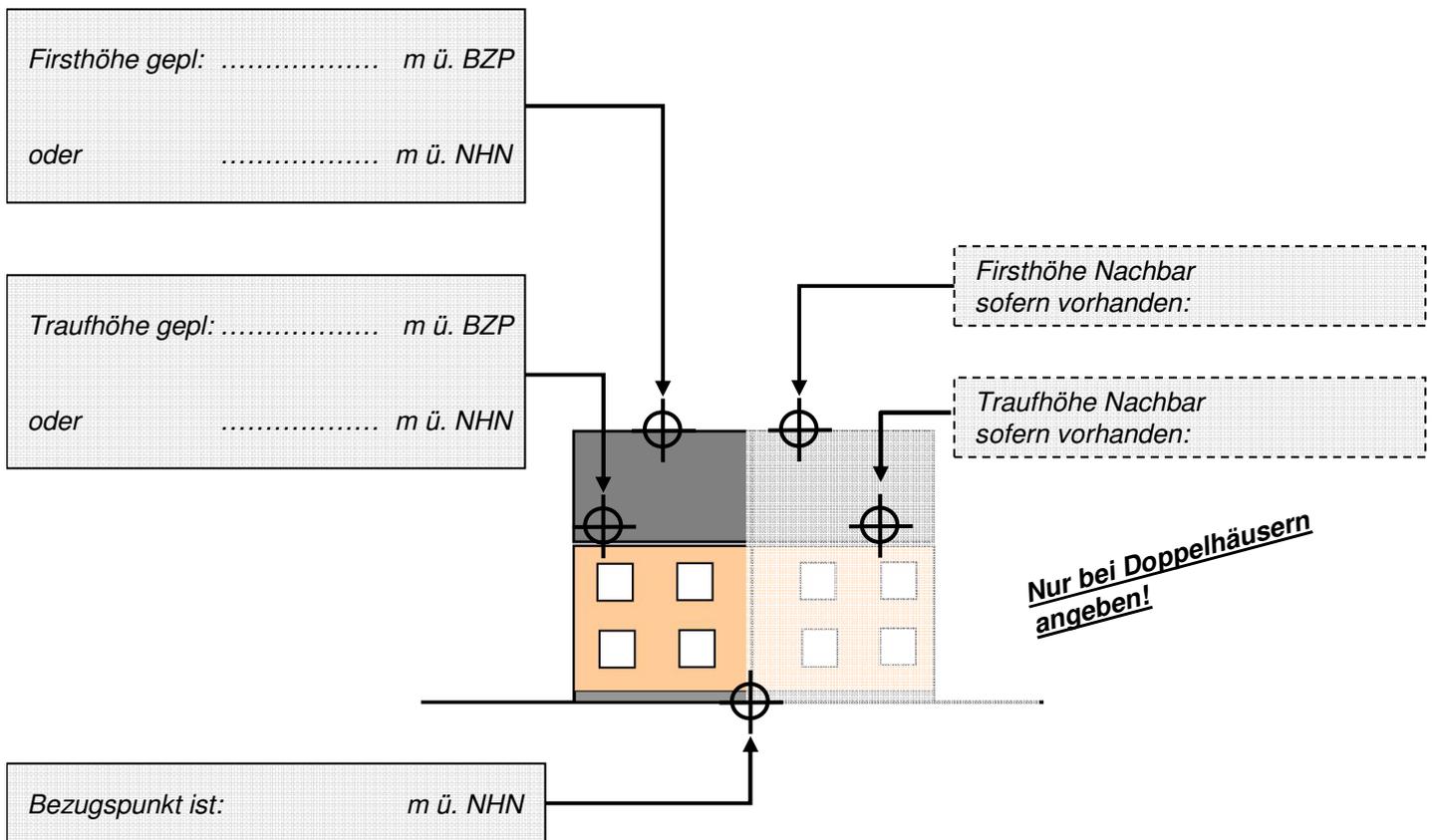
2. Zulässige Höhen baulicher Anlagen
(vgl. Sonderbauformen)

Bautyp 1	zulässige Traufhöhe:	4,00 m – 4,35 m	<input type="checkbox"/>
	max. zulässige Firsthöhe:	9,50 m	
Bautyp 2	zulässige Traufhöhe:	6,00 m – 6,45 m	<input type="checkbox"/>
	max. zulässige Firsthöhe:	11,00 m	
Bautyp 3	zulässige Traufhöhe:	2,80 m – 3,60 m	<input type="checkbox"/>
	max. zulässige Firsthöhe:	6,50 m	

Bautyp lt. B-Plan bitte ankreuzen

Planung

(vgl. Sonderbauformen)



Normalhöhennull (NHN) = Höhen über dem Meeresspiegel (z.B. 84,52m)

Prüfergebnis Stadt Kerpen:

erfüllt:

nicht erfüllt:

Unzutreffendes bitte streichen!

3. Bauweise

3.1 je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig

geplant:

WE

Prüfergebnis Stadt Kerpen:

erfüllt:

nicht erfüllt:

3.2. Innerhalb der, in der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplanes dargestellten Ausbauzone darf die hintere Baugrenze mit Pfeilern, Balkonen, Altane, Wintergärten und Terrassenüberdachungen überschritten werden.

Prüfergebnis Stadt Kerpen:

erfüllt:

nicht erfüllt:

3.3. In Teilbereichen des Bebauungsplanes ist die vorgegebene Firstrichtung zu beachten

Prüfergebnis Stadt Kerpen:

erfüllt:

nicht erfüllt:

4. Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser)

4.1. max. Größe der Nebenanlagen 10 m² oder 30 m³
(bitte angeben sofern geplant)

Prüfergebnis Stadt Kerpen:

erfüllt:

nicht erfüllt:

4.2. Nebenanlagen dürfen nicht innerhalb der Vorgartenzone errichtet werden

Prüfergebnis Stadt Kerpen:

erfüllt:

nicht erfüllt:

Unzutreffendes bitte streichen!

5. Stellplätze und Garagen

5.1 Der Abstand zwischen Garage und Straße muss mind. 6,00 m betragen.

Prüfergebnis Stadt Kerpen:

erfüllt:

nicht erfüllt:

5.2 Garagen, Carports, Stellplätze und Abstellräume sind innerhalb der überbaubaren Fläche und in den gesondert gekennzeichneten Flächen (GA) zulässig.

Prüfergebnis Stadt Kerpen:

erfüllt:

nicht erfüllt:

5.3 Garagen, Carports, Stellplätze und Abstellräume dürfen die hintere Baugrenze um maximal 3,0 m überschreiten, wenn sie zu Mulden einen Mindestabstand von 1,0 m und zur hinteren Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 3,0 m einhalten.

Prüfergebnis Stadt Kerpen:

erfüllt:

nicht erfüllt:

5.4 In der als „Vorgartenzone“ bezeichneten Fläche sind nur Stellplätze zulässig. Carports, Garagen und Abstellräume sind unzulässig.

Prüfergebnis Stadt Kerpen:

erfüllt:

nicht erfüllt:

Unzutreffendes bitte streichen!

6. Leitmaterial und Farbe

6.1. Weißes Baufeld



Nur heller Putz oder helles Verblendmauerwerk zulässig

Farbe:

- z.B. cremeweiß, perlweiß, grauweiß,
(ggf. RAL Nummer angeben)

Farbe: _____

Material: _____

Prüfergebnis Stadt Kerpen:

erfüllt:

nicht erfüllt:

6.2. Rot/ Weißes Baufeld



Nur roter bis rotbrauner Putz oder Verblendmauerwerk
oder alternativ heller Putz oder helles
Verblendmauerwerk zulässig.

Farbe:

- z.B. cremeweiß, perlweiß, grauweiß,
(ggf. RAL Nummer angeben)

Farbe: _____

Material: _____

Prüfergebnis Stadt Kerpen:

erfüllt:

nicht erfüllt:

6.3. bei Doppel und Reihenhäusern ist eine
einheitliche Farbe und ein einheitliches
Fassadenmaterial zu wählen
(ggf. RAL Nummer angeben)

**Nur bei Doppelhäusern
angeben!**

Farbe Nachbar: _____

Material Nachbar: _____

Prüfergebnis Stadt Kerpen:

erfüllt:

nicht erfüllt:

6.4. ein 2. Material ist nur über max. 1/3 der jeweiligen
Fassadenfläche zulässig.

Fassadenbreitem x Fassadenhöhem =m²

Farbe/ Fläche 2. Material:/ m²

Prüfergebnis Stadt Kerpen:

erfüllt:

nicht erfüllt:

6.5. Garagen sind in Farbe und Material auf das
Hauptgebäude oder die angrenzende Nachbargarage
abzustimmen.

Farbe _____

Prüfergebnis Stadt Kerpen:

erfüllt:

nicht erfüllt:

Unzutreffendes bitte streichen!

7. Dächer

7.1. Bei Doppel und Reihenhäuser sind die Dächer einheitlich auszubilden

Prüfergebnis Stadt Kerpen:

erfüllt:

nicht erfüllt:

7.2. Der Dachüberstand darf max. 0,70 m betragen

Prüfergebnis Stadt Kerpen:

erfüllt:

nicht erfüllt:

7.3. gekappte Dächer sind unzulässig

Prüfergebnis Stadt Kerpen:

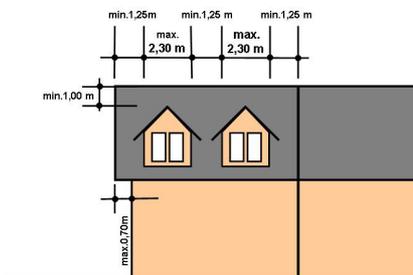
erfüllt:

nicht erfüllt:

8. Gauben

8.1. Die Summe aller Gaubenbreiten darf max. 50% der Dachbreite betragen.
Die max. Breite der Einzelgaube darf 2,30 m betragen

Regelung zu Dachgauben



Dachbreite m

Gaubenbreite m (max. 2,30m)

Anzahl der Gauben

Prüfergebnis Stadt Kerpen:

erfüllt:

nicht erfüllt:

8.2. Der Abstand untereinander und zum Dachrand muss mind. 1,25 m betragen

Abstand: m

Prüfergebnis Stadt Kerpen:

erfüllt:

nicht erfüllt:

8.3. Der Abstand zum First muss mind. 1,00 m betragen

Abstand: m

Prüfergebnis Stadt Kerpen:

erfüllt:

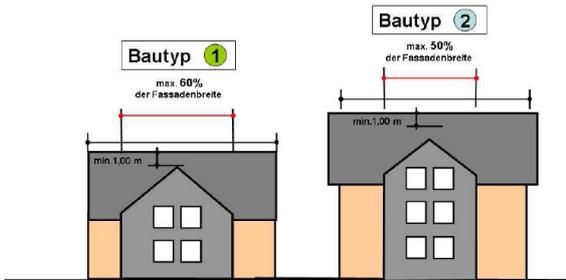
nicht erfüllt:

Unzutreffendes bitte streichen!

9. Zwerchhäuser

9.1 Aus der Fassade entwickelte Zwerchhäuser und ähnliche Gebäudeteile dürfen eine maximale Breite von 50% (Gebäudetyp 2) und 60% (Gebäudetyp 1) der Fassadenbreite haben. Der obere Abschluss muss mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.

Regelung zu Vorsprüngen und Zwerchhäusern



Fassadenbreite

$$\dots\dots\dots m \times \dots\dots\dots \% = \dots\dots\dots m$$

Geplante Breite:

..... m

Abstand zum First:

..... m

Prüfergebnis Stadt Kerpen:

erfüllt:

nicht erfüllt:

10. Dachmaterialien

10.1. Es sind nur Grau- oder Anthrazittöne zulässig.

Ausnahmsweise ist ein Zink- oder aluminiumfarbiges Blech zulässig

Farbe:

Prüfergebnis Stadt Kerpen:

erfüllt:

nicht erfüllt:

10.2. glänzende Oberflächen sind unzulässig
(engobierte Pfannen sind zulässig)

Material:

Prüfergebnis Stadt Kerpen:

erfüllt:

nicht erfüllt:

10.3. bei Doppel und Reihenhäuser sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden

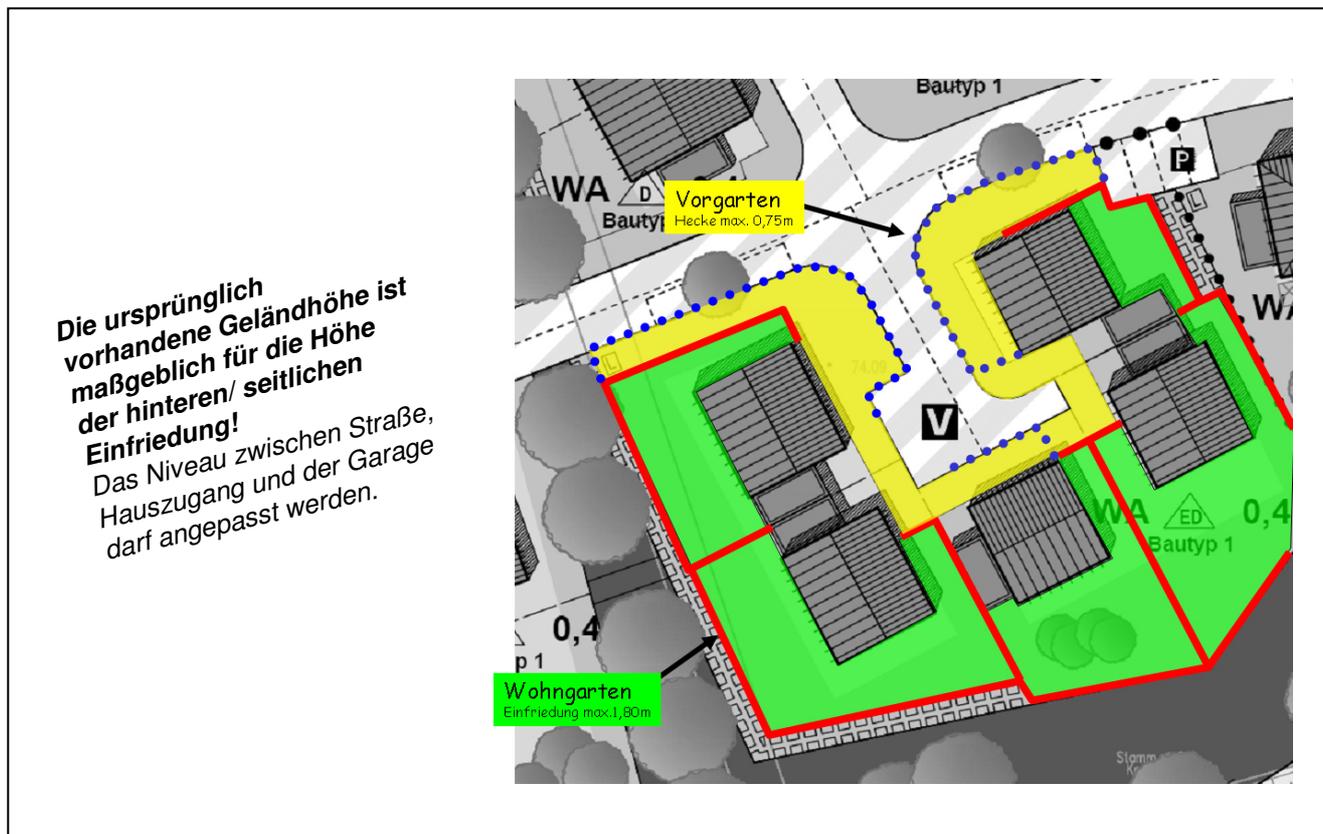
Prüfergebnis Stadt Kerpen:

erfüllt:

nicht erfüllt:

Unzutreffendes bitte streichen!

11. Einfriedungen



11.1. Zur Einfriedung der Vorgartenzone sind nur Hecken bis 0,75 m zulässig

Prüfergebnis Stadt Kerpen:

erfüllt:

nicht erfüllt:

11.2. Außerhalb der Vorgartenzone sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Hecken (ggf. in Verbindung mit max. 1,80 m hohen Maschendraht oder Stabgitterzäunen) bis 1,80 m über Urgelände zulässig

Maschendraht- oder Stabgitterzäune immer mit Hecke !

Prüfergebnis Stadt Kerpen:

erfüllt:

nicht erfüllt:

11.3. Im Bereich der Terrassen sind bei Doppel- oder Reihenhäuser Trennwände bis 2.00 m Höhe über eine Tiefe von 4,00 m zulässig

Prüfergebnis Stadt Kerpen:

erfüllt:

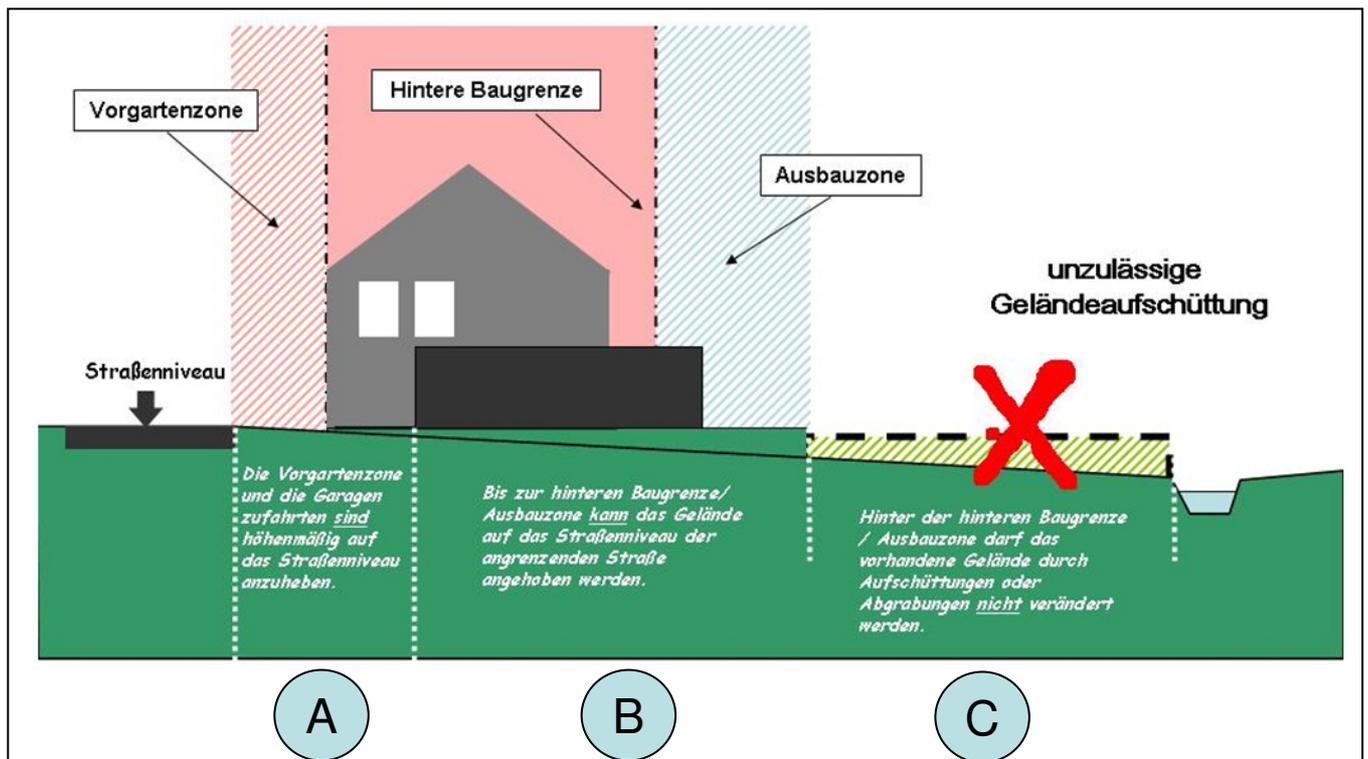
nicht erfüllt:

Unzutreffendes bitte streichen!

12. Veränderung der Geländeoberfläche

12.1.

- A) Die Vorgartenzone und die Garagenzufahrten **sind** höhenmäßig auf das Straßenniveau anzuheben.
- B) Bis zur hinteren Baugrenze/ Ausbauzone **kann** das Gelände auf das Straßenniveau der angrenzenden Straße angehoben werden.
- C) Hinter der hinteren Baugrenze darf das vorhandene Gelände durch Aufschüttungen oder Abgrabungen **nicht verändert** werden.



Beschreibung:

Prüfergebnis Stadt Kerpen:

erfüllt:

nicht erfüllt:

Unzutreffendes bitte streichen!

13. Abfallbehälter

13.1. In der Vorgartenzone sind Abfallbehälter nur zulässig, wenn sie dreiseitig eingegrünt sind

•Lage beschreiben

•Begrünung beschreiben

Prüfergebnis Stadt Kerpen:

erfüllt:

nicht erfüllt:

14. Wegebefestigungen

14.1. Innerhalb der Vorgartenzone sind Wegebefestigungen nur in Grau- oder Anthrazittönen zulässig.

(z.B. Betonpflaster, Plattenbeläge, Naturstein)

Material:

Prüfergebnis Stadt Kerpen:

erfüllt:

nicht erfüllt:

15. Begrünung Vorgartenzone

14.1. Die als „Vorgartenzone“ festgesetzten Flächen sind als naturnahe Garten- und Grünflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

•Begrünung beschreiben

Prüfergebnis Stadt Kerpen:

erfüllt:

nicht erfüllt:

Die Angaben werden bei der Bauausführung in der beschriebenen Form eingehalten, die Vorgaben des Bebauungsplanes werden erfüllt.

.....
Bauherr

.....
Bauherr

Die gestalterischen Festsetzungen werden eingehalten. (Prüfergebnis der Stadt Kerpen)

Kerpen, den

Unterschrift: Abt. 16.1 Planungsamt

Ergänzende Baubeschreibung zum Bauvorhaben:

Bitte vom Bauherrn unterschreiben den Antragsunterlagen beifügen!

Bauherr:

Markus Mustermann

Straße/ Haus-Nr. des Bauvorhabens

Glockenblumenweg 20

Angaben zur äußeren Gestaltung

Vorgabe lt. Bebauungsplan SI 254

Bauausführung, Planung
(Beschreibung durch den Architekten)

Unzutreffendes bitte streichen!

1. Bautyp/ Baufeld

Freistehend Doppelhaus Bungalow

1 Geschoss 2 Geschosse

Baufeld: weiß rot-weiß

bitte ankreuzen

Prüfergebnis Stadt Kerpen:

erfüllt:

nicht erfüllt:

Vorgabe lt. Bebauungsplan SI 254

Bauausführung, Planung
(Beschreibung durch den Architekten)

Unzutreffendes bitte streichen!

2. Zulässige Höhen baulicher Anlagen (vgl. Sonderbauformen)

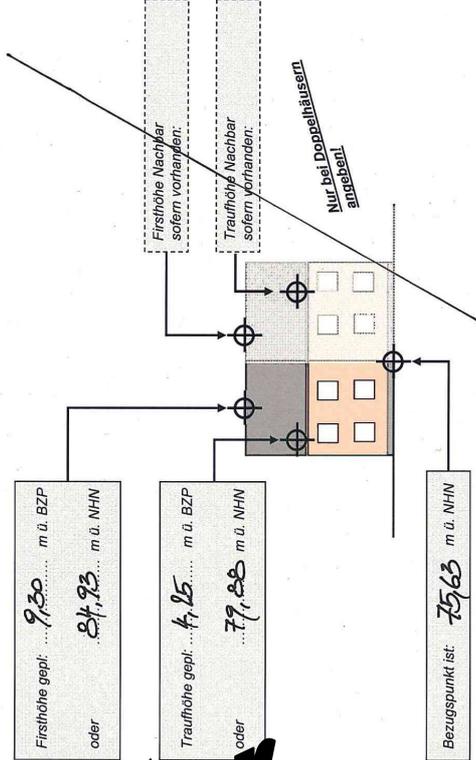
Bautyp 1	zulässige Traufhöhe: max. zulässige Firsthöhe:	<input checked="" type="checkbox"/>	4,00 m – 4,35 m 9,50 m
Bautyp 2	zulässige Traufhöhe: max. zulässige Firsthöhe:	<input type="checkbox"/>	6,00 m – 6,45 m 11,00 m
Bautyp 3	zulässige Traufhöhe: max. zulässige Firsthöhe:	<input type="checkbox"/>	2,80 m – 3,60 m 6,50 m

Planung
(vgl. Sonderbauformen)

Bautyp lt. B-Plan bitte ankreuzen

Firsthöhe gespl.: 9,30 m ü. BZP
oder 84,93 m ü. NN

Traufhöhe gespl.: 4,25 m ü. BZP
oder 77,88 m ü. NN



Bezugspunkt ist: 75,63 m ü. NN

Normalhöhennull (NNH) = Höhen über dem Meeresspiegel (z.B. 84,52m)

erfüllt:

nicht erfüllt:

Muster

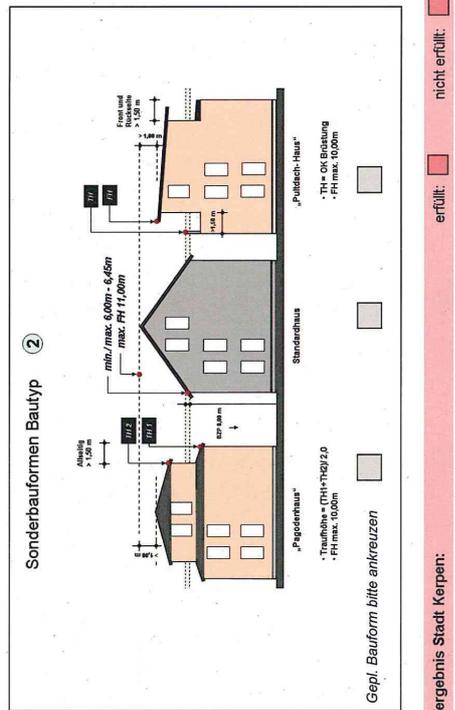
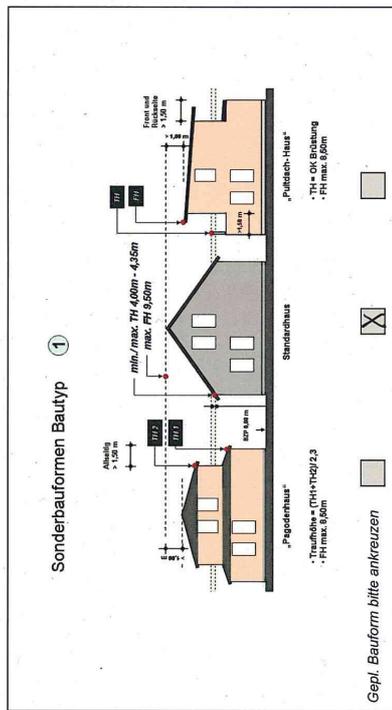
Vorgabe lt. Bebauungsplan SI 254

Bauausführung, Planung
(Beschreibung durch den Architekten)

Unzutreffendes bitte streichen!

Sonderbauformen, Pultdach/ Pagodendach

- Bei „Pultdach-Häusern“ müssen die vordere und hintere Außenwand um mindestens 1,50 m.
- Bei „Pagodenhäusern“ müssen alle Außenwände des obersten Geschosses um 1,50 m zurückspringen.
- Die max. Firsthöhe beträgt bei den Sonderbauformen max. 8,50 m (Gebäudetyp 1) bzw. 10,00 m (Gebäudetyp 2).
- Bei Pultdachern ist vorne und hinten auch ein größerer Dachüberstand möglich. Der seitliche Dachüberstand ist in diesem Fall ebenfalls auf 0,70 m begrenzt.



Muster

Vorgabe lt. Bebauungsplan SI 254

Bauausführung, Planung
(Beschreibung durch den Architekten)

Unzutreffendes bitte streichen!

3. Bauweise

3.1 je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig

geplant: 1 WE

Prüfergebnis Stadt Kerpen: erfüllt: nicht erfüllt:

3.2. Innerhalb der, in der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplanes dargestellten Ausbauzone darf die hintere Baugrenze mit Pfeilern, Balkonen, Altane, Wintergärten und Terrassenüberdachungen überschritten werden.

Prüfergebnis Stadt Kerpen: erfüllt: nicht erfüllt:

3.3. In Teilbereichen des Bebauungsplanes ist die vorgegebene Firstrichtung zu beachten

Prüfergebnis Stadt Kerpen: erfüllt: nicht erfüllt:
Keine Vorgabe

4. Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser)

4.1. max. Größe der Nebenanlagen 10 m² oder 30 m³ (bitte angeben sofern geplant)

Prüfergebnis Stadt Kerpen: erfüllt: nicht erfüllt:

4.2. Nebenanlagen dürfen nicht innerhalb der Vorgartenzone errichtet werden

Prüfergebnis Stadt Kerpen: erfüllt: nicht erfüllt:

Vorgabe lt. Bebauungsplan SI 254

Bauausführung, Planung
(Beschreibung durch den Architekten)

Unzutreffendes bitte streichen!

7. Dächer

7.1. Bei Doppel und Reihenhäuser sind die Dächer einheitlich auszubilden

Prüfergebnis Stadt Kerpen: erfüllt: nicht erfüllt:

7.2. Der Dachüberstand darf max. 0,70 m betragen

0,70 m

Prüfergebnis Stadt Kerpen: erfüllt: nicht erfüllt:

7.3. gekappte Dächer sind unzulässig

Satteldach

Prüfergebnis Stadt Kerpen: erfüllt: nicht erfüllt:

8. Gauben

8.1. Die Summe aller Gaubenreihen darf max. 50% der Dachbreite betragen.

Die max. Breite der Einzelgaube darf 2,30 m betragen

Regelung zu Dachgauben



Prüfergebnis Stadt Kerpen: erfüllt: nicht erfüllt:

8.2. Der Abstand untereinander und zum Dachrand muss mind. 1,25 m betragen

Abstand: m

Prüfergebnis Stadt Kerpen: erfüllt: nicht erfüllt:

8.3. Der Abstand zum First muss mind. 1,00 m betragen

Abstand: m

Prüfergebnis Stadt Kerpen: erfüllt: nicht erfüllt:

Muster

Vorgabe lt. Bebauungsplan SI 254

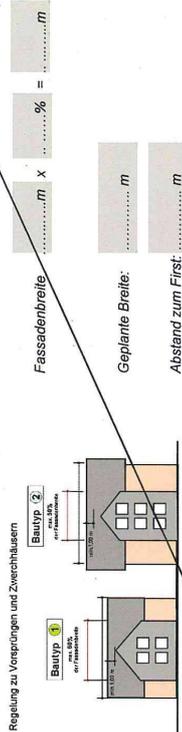
Bauausführung, Planung
(Beschreibung durch den Architekten)

Unzutreffendes bitte streichen!

9. Zwerchhäuser

9.1 Aus der Fassade entwickelte Zwerchhäuser und ähnliche Gebäudeteile dürfen eine maximale Breite von 50% (Gebäudetyp 2) und 60% (Gebäudetyp 1) der Fassadenbreite haben. Der obere Abschluss muss mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.

Regelung zu Vorsprüngen und Zwerchhäusern



Prüfergebnis Stadt Kerpen: erfüllt: nicht erfüllt:

10. Dachmaterialien

10.1. Es sind nur Grau- oder Anthrazitöne zulässig. Ausnahmsweise ist ein Zink- oder aluminiumfarbiges Blech zulässig

Farbe: anthrazit

Prüfergebnis Stadt Kerpen: erfüllt: nicht erfüllt:

10.2. glänzende Oberflächen sind unzulässig (engoblierte Platten sind zulässig)

Material: engoblierte Platten

Prüfergebnis Stadt Kerpen: erfüllt: nicht erfüllt:

10.3. bei Doppel und Reihenhäuser sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden

Prüfergebnis Stadt Kerpen: erfüllt: nicht erfüllt:

Muster

Vorgabe II. Bebauungsplan SI 254
Bauausführung, Planung
(Beschreibung durch den Architekten)

Unzutreffendes bitte streichen!

13. Abfallbehälter

13.1. In der Vorgartenzone sind Abfallbehälter nur zulässig, wenn sie dreiseitig eingegrünt sind

- Lage beschreiben
- Begründung beschreiben

.....
in der Garage
.....

Prüfergebnis Stadt Kerpen: erfüllt: nicht erfüllt:

14. Wegebefestigungen

14.1. Innerhalb der Vorgartenzone sind Wegebefestigungen nur in Grau- oder Anthrazitfarben zulässig.

(z.B. Betonpflaster, Plattenbeläge, Naturstein)

Material: *Betonpflaster-anthrazit*

Prüfergebnis Stadt Kerpen: erfüllt: nicht erfüllt:

15. Begrünung Vorgartenzone

14.1. Die als „Vorgartenzone“ festgesetzten Flächen sind als naturnahe Garten- und Grünflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- Begründung beschreiben

.....
blühende Sträucher
Stauden
.....

Prüfergebnis Stadt Kerpen: erfüllt: nicht erfüllt:

Die Angaben werden bei der Bauausführung in der beschriebenen Form eingehalten, die Vorgaben des Bebauungsplanes werden erfüllt.

..... Bauherr
..... Bauherr