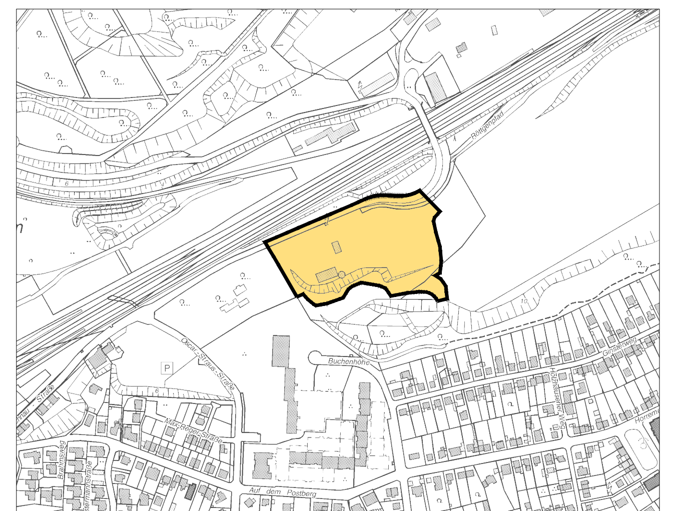


Plangrundlage

* *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

....

....

Ö.b.Verm.

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

....

Ö.b.Verm.

Ausfertigung

Dieser Plan ist die Ausfertigung, die der Rat der Kolpingstadt Kerpen in seiner Sitzung vom .... gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen hat.

....

Technischer Beigeordneter

....

Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist."

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. d. Bek. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990, (BGBl. I 1991, S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. IS 1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) vom 01.03.2000 (GVBl. 2000, S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2014(GV. NRW. S. 294)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes v. 07 August 2013 (BGBl. I S. 3154.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. v. 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes v. 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. d. Bek. v. 14.07.1994 (GV NW S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2015 (GV. NRW. S.496).

Verfahren

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. Dieser Plan ist Urkundsplan. Kerpen, den .... Technischer Beigeordneter Bürgermeister	Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) des BauGB am .... ortsüblich bekannt gemacht worden. Kerpen, den .... Technischer Beigeordneter Bürgermeister	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 .... Technischer Beigeordneter Bürgermeister
Dieser Bebauungsplan wurde entworfen und angefertigt vom Amt 16 „Planen, Bauen und Umweltschutz“ Abteilung 16.1 „Stadtplanung“ der Kolpingstadt Kerpen. Kerpen, den .... Technischer Beigeordneter Bürgermeister	* Die Unterrichtung der Bürger sowie die Erörterung gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden. Gem. Beschluss des Rates der Kolpingstadt Kerpen vom .... wurde gem. § 3 (1) Nr. 1, 2 BauGB von der Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB abgesehen. Kerpen, den .... Technischer Beigeordneter Bürgermeister	Dieser Plan ist gem. § 10 (1) BauGB vom Rat der Kolpingstadt Kerpen am .... als Satzung beschlossen worden. Kerpen, den .... Technischer Beigeordneter Bürgermeister
Dieser Bebauungsplan wurde unter Mitwirkung folgender Fachplaner erstellt:	* Dieser Plan hat gem. § 3 (2) BauGB gem. Beschluss des Rates der Kolpingstadt 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 .... Technischer Beigeordneter Bürgermeister	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 .... Köln, den .... Bezirksregierung Köln im Auftrag
Bestandteil des Bebauungsplanes sind: Textliche Festsetzungen Diesem Bebauungsplan sind eine Begründung und folgende Anlagen zur Begründung beigefügt: - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag - ..... - ..... -	* Änderungen bzw. Ergänzungen gem. § 4a (3) Satz 1 BauGB nach der öffentlichen Auslegung erfolgten gem. Beschlussfassung des Rates der Kolpingstadt Kerpen vom .... Kerpen, den .... Technischer Beigeordneter Bürgermeister	Der Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind gem. § 10 (3) BauGB am .... bekannt gemacht worden. Kerpen, den .... Technischer Beigeordneter Bürgermeister
* Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Kolpingstadt Kerpen vom .... aufgestellt worden. Kerpen, den .... Technischer Beigeordneter Bürgermeister	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 .... Technischer Beigeordneter Bürgermeister	Die Erteilung der Genehmigung der Bezirksregierung sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind gem. § 10 (3) BauGB am .... bekannt gemacht worden. Kerpen, den .... Technischer Beigeordneter Bürgermeister

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl, I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294).

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke -VDI-Richtlinien, FLL-Richtlinien, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art – werden diese zur Einsicht bei der auslegenden Stelle bereitgehalten.

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete

In den allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) und (6) BauNVO, §§ 17 – 20 und 21a (2) BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ) und über die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl und zulässige Grundfläche

In den allgemeinen Wohngebieten darf die festgesetzte Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 überschritten werden.

Der Grundstücksfläche dürfen Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (wie z.B. Gemeinschaftsstellplätze) hinzugerechnet werden.

3. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 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 den definierten Bezugspunkt festgesetzt.

Zulässige Bauhöhen

zulässige Traufhöhe:	9,50 m – 11,00 m
max. zulässige First-/Gebäudehöhe:	14,50 m

Traufhöhe: Die Traufhöhe wird auf die Schnittlinie

- zwischen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut (bei geneigten Dächern)
- zwischen der aufgehenden Außenwand und der OK Geländer bei Staffelgeschossen

bezogen.

Bei Giebelseiten bezieht sich die Traufhöhe auf die waagrechte Verlängerung der Schnittlinie von den Traufseiten. Bei der Ermittlung der Traufhöhen wird vom Bezugspunkt bis zur entsprechend definierten Schnittlinie gemessen.

Firsthöhe: Die Firsthöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf den Scheitel des Gebäudes. Zur Ermittlung der absoluten First- bzw. Gebäudehöhe wird entsprechend vom Bezugspunkt bis zum Scheitel des Gebäudes gemessen.

Bei zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen ist das Dach bzw. das Staffelgeschoss mindestens um 1,50 m von der Gebäudeaußenkante des Hauptbaukörpers zurück zu versetzen (siehe Abbildung 1).

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch technische Anlagen und Aufbauten wie Antennen, Heizungs- und Lüftungsanlagen, Treppenräume (Treppenanlagen und Fahrstuhlüberfahrten) um bis zu 2,0 m überschritten werden.

Technikaufbauten dürfen einen Flächenanteil von 30 % der darunterliegenden Dachfläche nicht überschreiten. Angenommen hiervon sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

Bezugspunkt

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen ist die im Plan eingetragene Höhe (Oberkante der im Endausbau fertiggestellten öffentlichen Straße) anzunehmen - diese wird bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans durch eine Straßenplanung ermittelt und verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes. Es gelten folgende Bezugspunkte:

Für das Baufeld A = Bezugspunkt A

Für das Baufeld B = Bezugspunkt B

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

4.1 Die Bauweise wird als geschlossene Bauweise festgesetzt.

4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch

- Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO und
- Baulinien gem. § 23 (2) BauNVO

festgesetzt. Das oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss mit einem Rücksprung von mindestens 1,50 m gegenüber der darunterliegenden Wand auszubilden (siehe Abbildung 1).

4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch nicht überdachte, an Gebäude angrenzende Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m, durch Balkone einschließlich Balkonanlagen mit Stützen bis zu einer Tiefe von 2,5 m überschritten werden.

4.4 Untergeordnete Bauteile wie Hauseingänge, Vordächer, Dachüberstände und Erker dürfen die Baugrenzen und Baulinien um bis zu 1,5 m und in Summe auf max. 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite überschreiten.

4.5 Das Staffelgeschoss muss gegenüber den darunterliegenden Außenwänden um min. 1,5 m zurück versetzt werden. Die festgesetzte Baulinie ist im Staffelgeschoss ausnahmsweise nicht zu beachten.

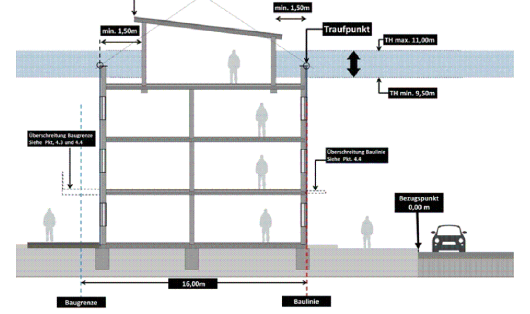


Abbildung 1: First- und Traufhöhen

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

5.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind oberirdische Stellplätze nur im Bereich der mit St/Cp sowie GFL2 und GFL3 gekennzeichneten Flächen zulässig.

5.2 Tiefgaragen und Ihre Zufahrten sind inkl. Einhausung auch außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig. Unter öffentlichen Verkehrsflächen sind Tiefgaragen unzulässig.

5.3 Für Mehrfamilienhäuser (ab 3 WE) ist ein Nachweis von 1,0 Stellplatz für Pkw/ 100 m² BGF und zusätzlich 2 Abstellplätze für Fahrräder je 100 m² BGF zu erbringen.

5.4 Oberirdische Garagen sind nur in Form von offenen Carports und nur als Gruppen von mindestens 3 bis maximal 5 Einheiten zulässig.

Geschlossene Garagen sind unzulässig.

5.5 Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO *(Nebenanlagen die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von* Abwasser *dienen*) sind in den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen zulässig und zu begrünen.

6. Verkehrsflächen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 11 und 21 BauGB)

6.1 Die Straßenverkehrsfläche sowie die Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen „Verkehrsberuhigter Bereich“ und „Fuß- und Radweg“ werden gemäß Eintrag im Plan zeichnerisch festgesetzt.

6.2 Die mit „GFL 1“ (Fußweg und Radweg) gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht (Fahrräder) zu Gunsten der Allgemeinheit sowie einem Geh-, und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

6.3 Die mit „GFL 2“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

6.4 Die mit“ GFL 3“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und einem Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger, der Deutschen Bahn AG (DB Immobilien) und dem Eigentümer der angrenzenden Rekultivierungsfläche zu belasten (siehe Hinweis Punkt 5).

7 Grünordnerische Festsetzungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

7.1 Begrünung nicht überbauter Flächen

Generell sind alle nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Flächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen.

In dem allgemeinen Wohngebiet ist je 150 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche und nicht der Erschließung dienender Flächen ein hochstämmiger Laubbaum der Gehölzliste A (Stammumfang von min. 20-25 cm gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung soll vorrangig in Vierergruppen erfolgen. Abgehende Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen. Die im Rahmen der Begrünung von Stellplätzen anzupflanzenden Bäume sowie in den entsprechenden Grundstücksflächen bereits vorhandene Bäume sind hierbei anzurechnen.

Die verbleibenden unversiegelten Außenbereiche des Wohngebietes sind als Rasenfläche mit Strauchgruppen gemäß der Gehölzliste B anzulegen und zu pflegen.

Die in der Planzeichnung dargestellte Baumreihe im südlichen Plangebiet ist herzustellen. An den als „Bäume zu pflanzen“ festgesetzten Stellen sind Pflanzungen von Hochstämmen der in der Gehölzliste A fett gedruckten Arten vorzunehmen. Hierbei ist vorzugsweise nur eine Art zu verwenden, die dann für eine Pflanzung im übrigen Plangebiet auszuschließen ist. Von der in der Planzeichnung festgesetzten Lage der Einzelbäume kann um 5,0 m abgewichen werden. Dabei ist die lineare Struktur ebenso wie der regelmäßige Abstand zwischen den Bäumen beizubehalten. Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 6,0 qm und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen. Die Bäume sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

7.2 Begrünung öffentlicher Grünfläche

Maßnahmenfläche M2 – Öffentliche Grünfläche / Waldrand und Straßenböschung

Die vorhandenen Grünflächen entlang der Josef-Bitschnau-Straße und der westlichen Plangebietsgrenze, die nicht von vorhandenen oder geplanten Verkehrsanlagen in Anspruch genommen werden, sind vorrangig in ihrem Gehölzbestand zu sichern.

Die mit M2.1 gekennzeichnete Teilfläche ist von Wildwuchs wie Brombeere und Brennnessel zu befreien. Im Einzelfall können stark beschädigte oder fremdländische Arten bei wertgleichem Ersatz entfernt werden. Die vorhandene Strauchschicht ist aufzulichten. Zu gestalterischen Zwecken ist eine ergänzende Bepflanzung mit autochthonen standortgerechten Strauchgehölzen und Bäumen der Gehölzliste B vorzunehmen. Der südliche Bereich der Maßnahmenfläche M2.1 soll durch eine vorgelagerte zwei- bis dreireihige Pflanzung blühender Arten optisch aufgewertet werden. Am westlichen Rand dieser Teilfläche ist die Anlage eines bis zu 3,0 m breiten unbefestigten Weges zulässig. Dieser ist von einer Bepflanzung freizuhalten. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Innerhalb der mit M2.2 gekennzeichneten Teilfläche sind auf einer Fläche von mindestens 50 % autochthone standortgerechte Strauchgehölze und Bäume der Gehölzliste B entlang des Wegrandes anzupflanzen. Je m² ist ein Gehölz zu pflanzen, wobei der Baumanteil auf 10 % festgesetzt wird. Die restlichen Flächen sind als unbefestigte Wegefläche zu belassen. Im nördlichen Bereich dieser Teilfläche ist zukünftig die ergänzende Anlage eines bis zu 3,0 m breiten unbefestigten Weges zulässig, um das westlich angrenzende Areal der ehemaligen Villa Winter zu erschließen. Dieser Bereich ist auf einer Breite von 5 m von Gehölzpflanzungen freizuhalten. Sofern notwendig, sind hierfür Pflegemaßnahmen durchzuführen. Darüber hinaus sollen die Gehölze der Teilfläche M2.2 einer natürlichen Entwicklung überlassen werden.

Maßnahmenfläche M3 – Öffentliche Grünfläche östlich der Zufahrt

Die Grünfläche ist zur weiteren Einbindung des Plangebietes mit standortgerechten, autochthonen Bäumen und Gehölzen der Gehölzliste B zu bepflanzen. Die Pflanzung soll gruppenweise und mindestens 4-reihig erfolgen. Der Anteil der Bäume wird auf mindestens 10 % festgesetzt. Aus gestalterischen Aspekten kann der Gehölzreihe eine Strauchreihe vorgelagert werden. Im Einzelfall können beschädigte oder fremdländische Arten bei wertgleichem Ersatz entfernt werden. Die Bäume und Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

7.3 Begrünung privater Grünfläche

Maßnahmenfläche M1 – Private Grünfläche / Südlicher Böschungsbereich

Die vorhandenen Wald- und Gehölzbestände im Böschungsbereich entlang der südlichen Plangebietsgrenze werden gem. § 9 Abs. Nr. 20 BauGB als „Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt.

Eingriffe in oder am Böschungsfuß und der Böschung bedürfen der Zustimmung der Kolpingstadt Kerpen. Bei potentieller Beeinflussung der Standsicherheit des Hanges ist ein Eingriff nur nach Vorlage eines entsprechenden Gutachtens und Zustimmung der Kolpingstadt Kerpen zulässig.

7.4 Begrünung von Stellplätzen bzw. Straßenräumen

Werden innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten „Fläche für Stellplätze und Carports (St/Cp)“ Stellplätze und Carports hergestellt, sind diese durch die Pflanzung von Hochstämmen der Gehölzliste A zu begrünen. Je angefangene 5 PKW-Stellplätze ist mindestens 1 Baum zu pflanzen. Sofern die Stellplätze nicht mit einer wassergebundenen Decke oder einer sonstigen durchlässigen Oberfläche hergestellt sind, muss für den anzupflanzenden Baum eine Baumscheibe mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 6,0 qm und einer Tiefe von mindestens1,5 m hergestellt werden, die gegen Überfahren zu schützen ist. Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

7.5 Erhalt von Einzelbäumen

Die nahe der westlichen Plangebietsgrenze im Bereich der Stellplatzfläche St/Cp A1 vorhandene Stieleiche mit einem Stammdurchmesser von ca. 1,0 m wird im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

Die nahe der nördlichen Plangebietsgrenze vorhandene Silberweide östlich der Stellplatzfläche St/Cp B2 mit einem Stammdurchmesser von ca. 40 cm wird ebenfalls zum Erhalt festgesetzt.
Die im Nordosten des Plangebietes an einem unbefestigten Weg nördlich und östlich der geplanten Stellplatzfläche St/Cp B2 vorhandenen Gehölzgruppen und Einzelbäume werden in die gestalterische Planung dieses Grünbereiches integriert, jedoch nicht explizit im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. (s. Maßnahmenfläche 3).

7.6 Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Während der Bauzeit ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ und die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ zu beachten. Insbesondere sind alle zum Erhalt festgesetzten Bäume während der Bauzeit durch Bauzäune zu schützen.

7.7 Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen sind sofern sie nicht überbaut werden, außer im Bereich von Zuwegungen und Zufahrten zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

7.8 Einfriedungen
Siehe 10.5

7.9 Artenschutzmaßnahmen

Für notwendige Rodungs- und Gehölzarbeiten und die Baufeldräumung sind die §§ 39 Abs. 5 [Allgemeiner Schutz von wildlebenden Tieren und Pflanzen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09.] zu beachten.
Zum Schutz der im Plangebiet vorkommenden (Brut-)Vögel, Reptilien und Amphibien hat die Baufeldräumung ausschließlich in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen. Kann die Beschränkung der Fäll- und Rodungszeit bzw. die Bauzeitenbeschränkung begründet nicht eingehalten werden, so ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde einvernehmlich abzustimmen und alternativ eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

Vorhandene Geländevertiefungen, in denen sich Wasser ansammelt, sollten in den Wintermonaten, spätestens jedoch bis Anfang Februar, mit geeignetem Substrat verfüllt werden, um eine Wiederbesiedelung durch Amphibien zu verhindern. Als Ersatz werden zeitgleich in Abstimmung mit der UNB an anderer Stelle neue Lebensräume geschaffen.

Für die Arten Wechsel- und Kreuzkröte sind außerhalb des Geltungsbereichs des Be-bauungsplanes zwei flache Mulden als periodische Kleingewässer anzulegen. Die Mulden sollen jeweils mind. 50 m² groß sein und eine Maximaltiefe von 30 cm aufweisen. Zudem sollen sie flach zulaufen, besonnt sein und von Vegetationsaufwuchs freigehalten werden.

Für die Eidechsenvorkommen im Plangebiet sind Ersatzhabitate zu schaffen. Diese sollen mindestens im Verhältnis 1:1, im Optimalfall jedoch auf einer Bezugsfläche von mindestens 1 ha umgesetzt werden. Die Fläche ist südexponiert anzulegen und muss mindestens zu 70 % wärmebegünstigt sein. Der überwiegende Teil ist als Offenland mit Krautvegetation (ca. 70 %) zu gestalten, die übrigen Bereiche sind in etwa zu gleichen Anteilen vegetationsfrei zu halten bzw. in den Randbereichen mit Sträuchern aufzuwerten.
Auf der Maßnahmenfläche sind fünf vegetationsfreie Sandflächen mit einer Größe von jeweils 50-100 m² anzulegen, die bis = 10 cm Tiefe über grabbares, sandiges bis leicht lehmiges Substrat verfügen. Darüber hinaus sind 8 Gesteinsschüttungen von mindestens 15 m² und 1 m Höhe aus autochthonem Material herzustellen. Den Gesteinsschüttungen ist ein Sandkranz vorzulagern. Zudem sind 5 Reisig- oder Totholzhaufen zu schaffen. Die Sandflächen und Gesteinsschüttungen sind von Vegetationswuchs freizuhalten und einer Verbuschung ist durch regelmäßige Pflegemaßnahmen entgegenzuwirken.

Für das gesamte Plangebiet ist die Verwendung von insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtmitteln zur Außenbeleuchtung vorgeschrieben.

7.10 Artenlisten

Gehölzliste A: Bäume im Bereich des Wohngebietes

Acer platanoides	Spitzahorn in Sorten
Carpinus betulus	Hainbuche in Sorten
Quercus	Eiche in Sorten
Gleditsia	Gleditschie in Sorten
Tilia tomentosa	**Silberlinde**
Tilia cordata	Winterlinde in Sorten
Tilia intermedia	Kaiserlinde in Sorten
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Mindestqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, 20 – 25 cm Stammumfang

Gehölzliste B: Standortgerechte Laubgehölze

Baumarten		Straucharten	
Acer campestre	Feldahorn	*Cornus mas*	Kornelkirsche
Carpinus betulus	**Hainbuche**	*Cornus sanguinea*	Hartriegel
Malus sylvestris	Holzapfel	*Corylus avellana*	Hasel
Prunus avium	Vogelkirsche	*Crataegus monogyna*	Weißdorn
Quercus robur	Stieleiche	*Frangula alnus*	Faulbaum
		***Ligustrum vulgare* Atrovirens**	**Schwarzgrüner Liguster**
		Lonicer xaylosteum	Gemeine Heckenkirsche
		Rosa canina	**Hundsrose**
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
		Viburnum opulus	Gemeiner Scheeeball

Bäume Mindestqualität: Heister: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100-150 cm Höhe
Sträucher Mindestqualität: Verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, 60-100 cm Höhe, mind. 3 Triebe

7. 11 Externe Ausgleichsmaßnahme

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden zusätzliche landschaftspflegerische Maßnahmen gem. § 9 (1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB außerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Es handelt sich um die Ausgleichsfläche Nr. 39 (Gemarkung Horrem, Flur 6, Flurstück 98) aus dem Ökokonto der Kolpingstadt Kerpen. Es wird eine Teilfläche der insgesamt 4.582 m² großen Ausgleichsfläche, die durch Obstbaumpflanzungen sowie eine streifenförmige Nachsaat mit autochthonem Saatgut um 4 ÖWP aufgewertet wurde, für die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen abgebucht.

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

Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1(Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a und der unterschiedlichen
Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6): $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Dabei ist

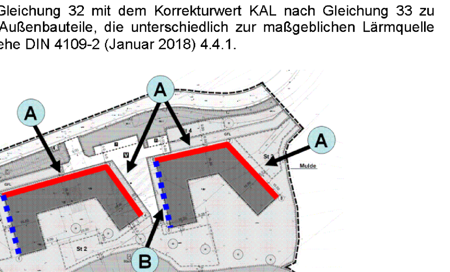
$K_{Raumart}$ =	35 dB	für Büroräume und Ähnliches;
$K_{Raumart}$ =	30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches:
L_a		der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018)

Mindestens einzuhalten sind:

R' =	30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen,

Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von R'w > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018) 4.4.1.



Grundrissorientierung

Aufgrund der prognostizierten Überschreitung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm sind an den mit **A** markierten Fassadenbereichen keine öffenbaren Fenster schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 zulässig.

An den mit **B** markierten Fassadenbereichen sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Beurteilungspegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten

Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.

Belüftung von Schlafräumen

Wenn Schlafräume (auch Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen) an einer Fassade mit einem Beurteilungspegel nachts von 46 dB(A) oder mehr angeordnet werden und diese nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite verfügen, ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind Schlafräume mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel während der Nachtzeit sicherstellt. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Auf die schallgedämmten Lüfter kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

Außenwohnbereiche

Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. verglaste Vorbauten (z. B. verglasten Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Beurteilungspegel tagsüber von < 65 dB(A) erreicht wird.

Reduktion im Baugenehmigungsverfahren

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass - insbesondere gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Hinweis: Nachweis im Baugenehmigungsverfahren

Im Baugenehmigungsverfahren ist der fachgutachterliche Nachweis zur Einhaltung der vorstehenden Festsetzungen zum Lärmschutz zu erbringen.

9. Flächen für Ver- und Entsorgung Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB i.V.m. § 54 LWG

Sowohl Schmutz- als auch das anfallende Niederschlagswasser ist an die vorhandene öffentliche Abwasseranlage in der Josef-Bitschnau-Straße anzuschließen.

Hinweis:
(Der Untergrund ist gemäß Bodenerkundung sehr inhomogen und setzt sich u.a. aus Auffüllungen in unterschiedlicher Mächtigkeit zusammen. Bei der Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer sind Bodenumlagerungen und dadurch bedingt, Setzungen zu befürchten.

In der Generalentwässerungsplanung der Ortslage Horrem wurde das Gebiet im Mischwasseranschluss berücksichtigt.)

10. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs.4 BauO NRW)

10.1 Bewegliche Abstellbehälter und Großmüllbehälter

Aufstellplätze für bewegliche Abstellbehälter und Großmüllbehälter sind in Tiefgaragen oder Gebäuden zu integrieren oder durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen (z.B. Hecken oder Strauchpflanzungen) einzufassen.

10.2 Werbeanlagen

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

In den öffentlichen Grünflächen, im öffentlichen und im privaten Straßenraum sind Werbetafeln und Hinweisschilder unzulässig.

10.3 Carports

Carportanlagen sind nur als Gruppen mit mindestens 3 bis maximal 5 Einheiten zulässig.

Die Carportanlagen sind in den nachfolgenden Punkten einheitlich zu gestalten:
- Material: Holz oder Holz in Kombination mit Metall
- Höhe: max. 3,0 m
- Farbe: Naturfarbene Töne

10.4 Einfriedungen der Vorgärten und Stellplätze

Im Bereich der Vorgärten (Bereich zwischen Fassade und erschließender öffentlicher oder privater Fläche) und den Flächen für Stellplätze und Carports (St/Cp) sind Einfriedungen nur als maximal 80 cm hohe lebende Hecken (Ligustum vulgare Atrovirens; carpinus betulus oder rosa canina; siehe Gehölzliste B) zulässig.

10.5 Einfriedungen gegenüber Nachbargrenzen

Einfriedungen gegenüber Nachbargrenzen sind nur als maximal 1,80 m hohe lebende Hecken (Carpinus betulus oder Crataegus monogyna; siehe Gehölzliste B), (ggf. in Verbindung mit einem max. 1,80 m hohen Maschendraht- oder Stabgitterzaun) zulässig.
Jäger- oder Holzflechtzäune sowie Mauern sind nicht zulässig.

10.6 Fassaden

Als Hauptfassadenmaterial ist Mauerwerk und / oder Putz in nur einer Farbe je Baukörper zulässig. Neben dem gewählten Hauptmaterial darf der Anteil für ein zweites Material oder einer anderen Farbe maximal 1/3 der jeweiligen Gesamtfassade betragen.

Die Fassadengestaltung ist an hellen bzw. hellen Erdtönen zu orientieren.

C Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (5) und (6) BauGB)

1. Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Kampfmittelbeseitigung

Der Bauherr muss sich bei einem neuen Bauvorhaben bei der Ordnungsbehörde der Kolpingstadt Kerpen melden. Es ist mit der Behörde abzuklären, ob eine geophysikalische Untersuchung durchzuführen ist.

D Hinweise

1. Erdbebengefährdete Gebiete
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes HO Nr. 322 liegt nach DIN 4149 im Bereich der Erdbebenzone 2 der Untergrundklasse S (S= Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung). Es wird auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte hingewiesen.

2. Baugrundverhältnisse
Die Baugrundeigenschaften sind, insbesondere hinsichtlich der Tragfähigkeit und des Setzungsverhaltens, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Die Böschungen sind standsicher herzustellen (TÖB „Geologischer Dienst).Für Bereiche mit humosem Boden sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter 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. Im Weiteren wird auf die gutachterliche Stellungnahme zur Baugrundsituation vom Büro Althoff & Lang vom Februar 2017 verwiesen.

3. Einflüsse durch Sümpfungs- und Grundwasserabsenkung
Der Bereich des Planungsgebietes ist nach den Unterlagen (Grundwasserdifferenzpläne mit Stand: Oktober 2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides -61.42.63-2000-1-) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaues bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Aufgrund der Sümpfungsmaßnahmen und druckempfindlichen Deckschichten sind ungleichmäßige Bodenbewegungen sowie ein Wiederanstieg des Grundwasserflurabstandes nicht auszuschließen. Deshalb können ggf. besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich baulicher Anlagen erforderlich werden

4. Baumschutzsatzung
Es gilt die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Kerpen“ in der geltenden Fassung vom 23.09.2005 unter Berücksichtigung der Änderung vom 28.03.2013 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

5. Wegerecht
Die Bebauungsfläche verläuft über die derzeitige Einfahrt zur Deponie. Hier gibt es ein Wegerecht welches auch zukünftig erhalten werden muss. Das Wegerecht beinhaltet auch den gleichverlaufenden Rettungsweg zum Erreichen des Königsdorf-Einschnitts von der Horremer Seite.

6. Hangmulde
Der Unterlieger duldet die Zuleitung von Hangwasser auf sein Grundstück. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen hat er auf eigene Kosten auf seinem Grundstück durchzuführen.

7. Überbaubare Flächen
Die Lage der Baufenster sind durch die unten aufgeführten Koordinaten der Punkte 1 bis 8 festgelegt (Koordinatensystem ETRS89/UTM32).

Pnr.	Rechtswert	Hochwert
1	339757.33	5643163.22
2	339747.06	5643199.80
3	339809.65	5643217.36
4	339830.59	5643187.72
5	339848.74	5643180.30
6	339839.42	5643221.25
7	339883.30	5643231.23
8	339913.35	5643198.80

Kolpingstadt Kerpen

Bauleitplanung

Amt 16
"Planen, Bauen und Umweltschutz; strategische Stadtenwicklungsplanung"

Planzeichenerklärung

Festsetzungen (§ 9. Abs. 1, 2, 3 und 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 - 11 Bau NVO)

- WA 1 / WA 2 – Allgemeine Wohngebiete (1 = Überbaubare Grundstücksfläche; 2 = Nicht überbaubare Grundstücksfläche)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Bau NVO)

- z.B. 0,3 – Grundflächenzahl
- TH 9.5 - 11.0m – Traufhöhe baulicher Anlagen als Mindest/Höchstmaß
- FH 14.5 – Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Baulinie
- g – Geschlossene Bauweise

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

- P – Öffentliche Parkfläche
- V – Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Ö – Grünflächen (öffentlich)
- P – Grünflächen (privat)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen z. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1Nr. 25 Buchstabe a und Abs.6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,zur Pflege und zur Entwicklung von Natur Und Landschaft
- M1 – Ordnungsnummer Maßnahmenfl. s. textl.Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschafts-anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung

- St – Stellplätze
- CP – Caports
- Erhaltung von Bäumen
- Vorgesehene Baumpflan-zung
- nicht zu erhaltende Bäume
- GFL – Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen s. textl.Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B.§ 1 Abs.4,§ 16 Abs.5 BauNVO)
- zb. (A) – Baufenster s. textl.Fest-setzungen
- zb. (1)(2) – Koordinaten s. textl.Fest-setzungen (s. Hinweise Pkt.7)
- BZP zb. A Bezugspunkt s. textl.Festsetzungen Pkt. 3

Stadtteil Horrem

Bebauungsplan

HO 322
"Am Winterberg"

M. 1 : 500 **Stand 06/2018**