

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
 - WA/WA** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung
 - EFPH** Erdgeschossfußbodenhöhe
 - TH** Traufhöhe als Höchstmaß
 - FH** Firsthöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - Bauzgrn** Baugrenze
 - St** Stassenverkehrsflächen
 - St** Stassenbegrenzungslinie
 - Ver** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Ein** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Ein** Einfahrtbereich
- Grünflächen
 - Ö** öffentliche Grünfläche
 - P** private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Ein** Erhaltung: Bäume
 - Ein** Entfallende Bäume
 - An** Anpflanzen: Bäume (b.N.M.: Festsetzungen)
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Bezugsgrn



ÜBERSICHTSKARTE M. 1: 5000

Plangrundlage	Rechtsgrundlagen
<p>Unzureichendes Straßennetz</p> <p>Die folgende Plangrundlage ist z.T. eine Abbildung der Verflechtung der Straßenführung.</p> <p>Die Fläche ist entstanden im Jahre ... im Maßstab ... durch ...</p> <p>Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z.B. Gelände).</p> <p>Die folgende Plangrundlage wurde z.T. neu kartiert, nach airphototheoret. Fot. -Vermessungen (N 55 FA 10) - nach einer Teilungsvermessung und unter Verwendung von Fot. - Vermessungen (nach einer Neuvermessung gem. Ent. - Best. und Verneuerungsgesetzverordnungen).</p> <p>Das Plan ist die Ausfertigung, die der Rat der Stadt Kerpen in seiner Sitzung vom ... § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen hat.</p> <p>Die Darstellung entspricht dem Zustand von ...</p>	<p>Bezugsbereich (BauGB) in der Neufassung des Bundesgesetzes vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).</p> <p>Benutzungsordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 12), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Bewirtschaftung von Grundbesitz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).</p> <p>Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne (BauleitplV) in der Fassung des Reichsgesetzes vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 51).</p> <p>Bestimmung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbestimmung - (BauNVO) vom 01.03.2000 (GVBl. 2000, S. 259) in der zur Zeit gültigen Fassung.</p> <p>Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1986 (BGBl. I S. 2964).</p> <p>Gesetz über die Umweltschadensersatzansprüche (UWPfG) vom 12.03.1990 (BGBl. I S. 191).</p> <p>Gesetz über die Umweltschadensersatzansprüche (UWPfG) vom 12.03.1990 (BGBl. I S. 191).</p> <p>Gesetz über die Umweltschadensersatzansprüche (UWPfG) vom 12.03.1990 (BGBl. I S. 191).</p> <p>Gesetz über die Umweltschadensersatzansprüche (UWPfG) vom 12.03.1990 (BGBl. I S. 191).</p>
<p>Das Plan ist mit dem Urteil vom ... und dem darauf beruhenden Verurteil übereinstimmend. Dieser Plan ist Urteilsplan.</p> <p>Kerpen, den ...</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Eine einzelne Offiziere gem. § 3 (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB, in der Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom ... bis ...</p> <p>Ort und Dauer der erneuten Auslegung werden im ... gem. § 3 (2) BauGB öffentlich bekanntgemacht.</p> <p>Kerpen, den ...</p> <p>Bürgermeister</p>
<p>Diese Bebauungspläne wurde entworfen und angefertigt vom Amt 34 - Stadtplanung, Stadtentwicklung, Baurecht, Abteilung 34.1 „Verbauliche Planung“ der Stadt Kerpen.</p> <p>Kerpen, den ...</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Die Unterzeichnung der Bürger sowie die Erklärung gem. § 1 (1) BauGB hat in der Zeit vom ... stattgefunden.</p> <p>Dieser Plan ist gem. § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Kerpen am ... als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Kerpen, den ...</p> <p>Bürgermeister</p>
<p>Diese Bebauungspläne wurde unter Mitwirkung folgender Fachstellen erstellt:</p> <p>Landchaftspflegerischer Fachbeitrag</p> <p>Kerpen, den ...</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Die Sitzungsbeschlüsse nach § 10 (1) BauGB sowie Ort und Zeit der Einreichnahme sind gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekanntgemacht worden.</p> <p>Kerpen, den ...</p> <p>Bürgermeister</p>
<p>Dieser Bebauungsplan wurde unter Mitwirkung folgender Fachstellen erstellt:</p> <p>Landchaftspflegerischer Fachbeitrag</p> <p>Kerpen, den ...</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Die Erhebung der Genehmigung der Bauleitplanung sowie Ort und Zeit der Einreichnahme sind gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekanntgemacht worden.</p> <p>Kerpen, den ...</p> <p>Bürgermeister</p>



A Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)**

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

Nr. 1 Betriebe des Behrbewerbsberwerbs
 Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
 Nr. 4 Gartenbaubetriebe
 Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.

- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - Höhe baulicher Anlagen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. mit Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind die Traufhöhen bzw. die Firsthöhen in Metern über NN festgesetzt. Die Trauf- (5,5 m) und Firsthöhen (8,0 m) sind für jedes einzelne Baufenster bezogen auf Oberkante Fertigfußboden (OXFFB) als Höchstwert, die Firsthöhe als Maximalwert bezogen auf Oberkante Fertigfußboden gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

Bezugspunkt für das Leitliniement der Brücke Stiftsstraße B 264 mit einer NN-Höhe von 85,43 m ü. NN. Diese Höhe beruht auf das Leitliniement von 1991. Wegen Bergsenkung ist ein Höhenvergleich mit der Konstruktionsunterkante Brücke Stiftsstraße B 264 vorzunehmen.

 - Höhenskote zur Zeit:** Konstruktionsunterkante Brücke B 264 östlich des Neffelbachumfluters 85,28 m ü. NN.
 - Konstruktionsunterkante Brücke B 264 westlich des Neffelbachumfluters 85,35 m ü. NN.**

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks und der Außenkante Dachtaut eines geneigten Daches oder eines Flachdaches. Als Oberkantenfirst gilt der Hochnpunkt des Dachaufbaues.

- Erdgeschossfußbodenhöhe (gem. § 9 Abs. 2 BauGB)**

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFFH) des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist in Meter über NN gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

Aufgrund der Wasserspiegellage ist der Bemessungsabfluss bei einem 100-jährigen Hochwasser mit einer NN-Höhe von mind. 84,10 m ü. NN einzuhalten (Mindest EFFH).

Bezugspunkt für diese einzuhaltende Mindesthöhe ist die Konstruktionsunterkante der Brücke Stiftsstraße B 264 mit einer Höhenkote von 85,43 m ü. NN.

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass aus besonderen städtebaulichen Gründen im allgemeinen Wohngebiet (WA) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind.

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt durch Baugrenzen abgegrenzt und soweit wie möglich großzügig umfahren, sodass einer individuellen Bauweise Rechnung getragen wird.

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

Nebenanlagen
 Die gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässigen Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und die Landesrecht zulässigen Anlagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Stellplätze und Garagen
 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen, den seitlichen Abstandsflächen sowie in den Vorgartenflächen zulässig. Die Vorgärten dürfen bis maximal 50 % mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.

6. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im Plangebiet festgesetzte öffentliche Grünfläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Fläche ist entsprechend des landschaftspflegerischen Fachbeitrages mit einer Mischpflanzung aus heimischen Laubbäumen und Strüchern anzulegen, die einen funktionalen Ausgleich für die entfallenden Gehölze bildet und gleichzeitig den Zielen des Natur- und Landschaftsschutzes Rechnung trägt.

Die Mischpflanzung besteht aus bodenständigen Baum- und Straucharten und hat eine Breite von 30 Meter. Die Bäume erster Ordnung sind als Hochstämmen zu pflanzen. Ihr Anteil beträgt 1 % der ca. 28% festgesetzten öffentlichen Grünflächen. Die Hochstämmen sind auf die Fläche zu verteilen, wobei der Pflanzabstand untereinander 10 Meter nicht unterschreiten soll.

Die Bäume zweiter Ordnung (Anteil 5 %) sind als Heister zu pflanzen. Hier beträgt der Pflanzabstand untereinander 3 bis 5 Meter.

Artenliste

- Bäume I. Ordnung:** (Stw., m. B., STU 14-16)
- Acer pseudoplatanus
 - Fagus sylvatica
 - Fraxinus excelsior
 - Quercus robur
 - Tilia cordata
- Bäume II. Ordnung:** (Heister Zzv., m. B., Höhe 150-200)
- Acer campestre
 - Alnus glutinosa
 - Carpinus betulus
 - Prunus avium
 - Prunus padus
 - Sorbus aucuparia
 - Crataegus monogyna
- Sträucher: (verpflanzte Sträucher 3-4 Triebe, o. B., H 60-100)**
- Cornus mas
 - Cornus sanguinea
 - Corylus avellana
 - Euonymus europaeus
 - Lonicera xylosteum
 - Prunus spinosa
 - Rhamnus frangula
 - Rosa canina
 - Salix caprea
 - Sambucus nigra
 - Viburnum opulus
- Bäume III. Ordnung:**
- Bergahorn
 - Buche
 - Esche
 - Stieleiche
 - Winterlinde

Bäume II. Ordnung:

- Feldahorn
- Schwarzerle
- Hanfbuche
- Vogelkirsche
- Traubenkirsche
- Eberesche
- Weißdorn
- Kornelkirsche
- Hartnagel
- Hassel
- Pfaffenhütchen
- Heckenkirsche
- Schlehendorn
- Faulbaum
- Hundsrose
- Salweide
- Schwarzer Holunder
- Schneeball

Private Grünfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche (20 Meterstreifen) sind auf den hinteren Grundstücksflächen angrenzend an die öffentliche Grünfläche gemäß Maßnahmenplan 3 bis 4 Bäume zu pflanzen. Es sind Bäume der ersten und zweiten Ordnung aus der Artenliste (öffentliche Grünfläche) oder nachfolgende Obstbäume zu verwenden, wobei die Bäume zweiter Ordnung ebenfalls als Hochstämmen (14 bis 16) zu pflanzen sind.

Obstbäume:

- (Hochstämme, STU 8-10)
- Apfel
 - Birne
 - Kirsche
 - Pflaume
 - Walnuss
- Kaiser Wilhelm
 Jakob Lebel
 Rheinischer Krummstiel
 Gute Luise
 Köstliche von Chameux
 Clapps Liebling
 Conference
 Große Prinzesskirsche
 Kassins Frühe Herzkirsche
 Hedelfinger Rieskirsche
 Antarespflaume
 Deutsche Hauszweitsche
 Brühler Frühzweitsche

Der Gehölzstreifen an der Ostgrenze des Plangebietes ist aufgrund seiner geringen Breite und Nähe zum Nachbargrundstück heckenartig aufzubauen. Innerhalb der Hecke sind vereinzelt Bäume zweiter Ordnung als Heister zu setzen. Es gelten die gleichen Pflanzabstände, Arten u. Pflanzqualitäten wie in der Mischpflanzung.

7. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs (gem. § 1a BauGB)

Der Eingriff durch die geplante Bebauung und durch den Verlust der Gehölze kann durch die Anlage von Gehölzpflanzungen innerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen werden. Insgesamt entsteht durch die geplante Maßnahme im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 274 ein Kompensationsüberschuss von ca. 108 Punkten. Der durch das Vorhaben verursachte Eingriff in Natur und Landschaft kann somit ohne Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

8. Immissionen (gem. § 9 Abs. 1 (24) BauGB)

Entsprechend des schalltechnischen Gutachtens ist die Nordfassade der 3 Wohnhäuser an der B 264 alt (1. Reihe), wegen der einwirkenden Geräuschimmissionen von der B 264 alt, dem Lärmepbereich 3, die Ost- und Westfassade dem Lärmepbereich 2 zuzurechnen.

Da sich das Schalldämmmaß aus Wand- und Fensterflächen zusammensetzt, ist im Einzelfall im nach geschalteten Baugenehmigungsverfahren ein schalltechnischer Nachweis erforderlich, wobei dann auch die Gebäudestellung, Lage der Fenster zur Lärmquelle etc. einfließen kann.

Dies kann entfallen, wenn grundsätzlich im:

Lärmepbereich III Fenster der Schallschutzklasse III gemäß VDI 2719
 -Schalldämmung von Fenstern- (Rw größer/ gleich 37 dB) und im

Lärmepbereich II Fenster der Schallschutzklasse II gemäß VDI 2719
 -Schalldämmung von Fenstern- (Rw größer/ gleich 32dB)

eingebaut werden.

Für Schlafräume im Lärmepbereich III und II werden fensterunabhängige Lüfter empfohlen (z. B. Wandlüfter).

An den übrigen Gebäuden sind keine Festsetzungen erforderlich.

B Bauordnungsrechtliche Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 12 und § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen)

1. Freiflächen

Die Zufahrten, Terrassen und Wege in den Privatgärten sind mit wasserdurchlässigen Wegebelägen zu erstellen. Die Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und grünherzig zu gestalten.

Zuwegungen und Zufahrten sowie zusätzliche Stellplätze dürfen als befestigte Flächen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Diese sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

2. Nebenanlagen

Standplätze für Abfallbehälter (Müll und Werkstoffbehälter) sind entweder in Gebäuden oder in mit Rank-, Schling- bzw. Kletterpflanzen begrünt Schränken aus Mauerwerk, Holz oder hinter einer immergrünen Hecke dauerhaft zu begrünen oder einzufassen.

Die den zukünftigen Wohngebäuden zugeordneten Stellplätze können offen als Carports oder Garagen ausgebildet werden. Offene Stellplätze sind als Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Im Falle der Verwendung von Carports sind diese mit Rankgewächsen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Flachdächern von Garagen sind dauerhaft und vollständig extensiv zu begrünen.

3. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind in den Vorgartenbereichen (Straßenbegrenzungslinie bis zur festgesetzten Baugrenze) nur in einer Höhe von 1,0 m zulässig. Einfriedigungen in den seitlichen Abstandsflächen und den rückwärtig gelegenen Gartenbereichen sowie in den Bereichen der festgesetzten privaten Grünfläche sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m in Form von Maschendraht, Stabgitterzäunen oder ähnlichen Materialien sowie lebenden Hecken zulässig.

C Hinweise und Empfehlungen

Luftbilder ergeben im Umfeld Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln. Bei Auffinden während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Aufgrund der Gefährdungsabschätzung sollten Erdarbeiten vorsichtig ausgeführt werden. Dies beinhaltet, dass insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdraumaschinen eine schichtweise Abtragung um ca. 0,5 m sowie eine Beobachtung des Erdreiches im Bezug auf Änderungen (Verfärbungen, Homogenität) erfolgen sollte.

Bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlrundungen, Verbaubarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) wird Tiefensondierung empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit der Bezirksregierung (Kampfmittelräumdienst) abzustimmen.

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

Für den Hochwasserschutz muss die Fußbodeneintragungshöhe mindestens auf einer Höhe von 84,1 m ü. NN liegen (Leitliniement aus dem Jahre 1981). Unterhalb dieser Höhe sind keine Öffnungen wie Kellerergänge, Fenster etc. vorzusehen, bzw. sind diese gegen den Eintritt von Wasser entsprechend zu schützen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Fußbodeneintragungshöhe bezieht sich auf das HQ 100. Statistisch seltenerere Hochwasserereignisse können eintreten. Die Geländehöhe liegt bei ca. 88 m ü. NN. Der Grundwasserstand lag im Okt.01 bei 93 m ü. NN.

Vor Beginn der Säumpfungsmaßnahmen betrug die Höhe ca. 77 m ü. NN.

Die zum Bebauungsplan gehörigen Gutachten, hier:

- Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Baugrundes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und
- das Schalltechnische Gutachten (B 264) sind zu beachten.