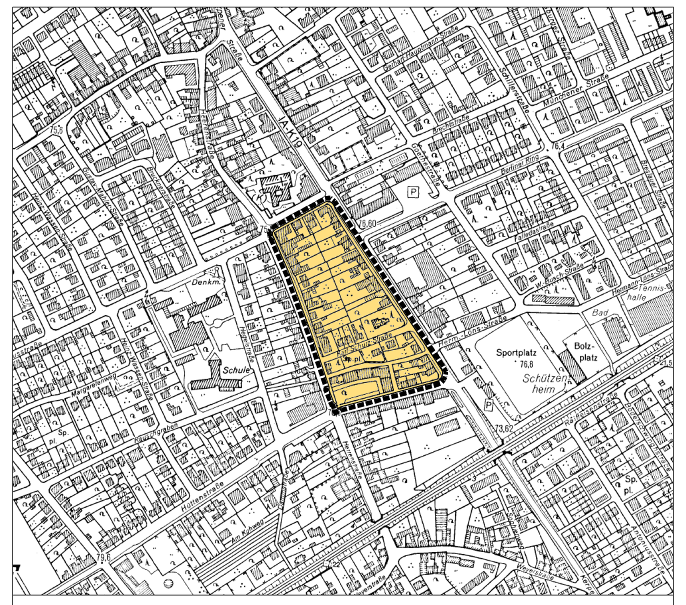

ÜBERSICHTSKARTE

M. 1 : 5000

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 Stadt Kerpen in seiner Sitzung vom **14.05.02** gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen hat.

gez. Valkysers / Steinberg
....
Bürgermeister / Ratsmitglied

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993, (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990, (BGBl. I 1991, S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung – (BauO NW) vom 01.03.2000 (GVBl. 2000, S. 256) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), in der zur Zeit gültigen Fassung

Verfahren

Dieser Plan ist Urkundsplan. Kerpen, den **8.07.2002** gez. Valkysers Bürgermeister	Der Aufstellungsbeschluß ist gem. § 2 (1) des BauGB am **19.06.01** ortsüblich bekannt gemacht worden. Kerpen, den **8.07.2002** gez. Valkysers Bürgermeister	Eine erneute Offenlage gem. § 3 (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 bekanntgemacht. Kerpen, den .... Bürgermeister
Dieser Bebauungsplan wurde entworfen und angefertigt vom Amt 34 „Stadtplanung, Stadtentwicklung, Bauen“, Abteilung 34.1 „Verbindliche Planung“ der Stadt Kerpen. Kerpen, den **8.07.2002** gez. Valkysers Bürgermeister	* Die Unterrichtung der Bürger sowie die Erörterung gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom **27.06.01** bis **29.08.01** stattgefunden. ~~Gem. Beschluß des Ausschusses für Stadtplanung und Verkehr der Stadt Kerpen vom .... wurde gem. § 3 (1) Nr. 1, 2 BauGB von der Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB abgesehen.~~ Kerpen, den **8.07.2002** gez. Valkysers Bürgermeister	Dieser Plan ist gem. § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Kerpen am **14.05.02** als Satzung beschlossen worden. Kerpen, den **8.07.2002** gez. Valkysers / gez. Steinberg Bürgermeister / Ratsmitglied
Dieser Bebauungsplan wurde unter Mitwirkung folgender Fachplaner erstellt:	* Dieser Plan hat gem. § 3 (2) BauGB gem. Beschluß des Ausschusses für Stadtplanung und Verkehr der Stadt Kerpen vom **29.01.02** in der Zeit vom **25.02.02** bis **25.03.2002** öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **14.02.02** gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Kerpen, den **8.07.02** gez. Valkysers 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
<u>Bestandteil des Bebauungsplanes sind:</u> Textliche Festsetzungen Diesem Bebauungsplan sind eine Begründung und folgende Anlagen zur Begründung beigefügt: - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag - ..... - ..... -	* Änderungen bzw. Ergänzungen gem. § 3 (3) BauGB nach der öffentlichen Auslegung erfolgten gem. Beschlußfassung des Ausschusses für Stadtplanung und Verkehr der Stadt Kerpen vom .... Kerpen, den .... Bürgermeister	Der Satzungsbeschluß nach § 10 (1) BauGB sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind gem.§ 10 (3) BauGB am **21.06.02** bekanntgemacht worden. Kerpen, den **8.07.2002** gez. Valkysers Bürgermeister
* Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Ausschusses für Stadtplanung und Verkehr der Stadt Kerpen vom **12.06.01** aufgestellt worden. Kerpen, den **8.07.2002** gez. Valkysers Bürgermeister	Eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 (3) Satz 3 des BauGB zu der (den) Änderung(en) bzw. Ergänzung(en) nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom .... bis .... Kerpen, den .... Bürgermeister	Die Erteilung der Genehmigung der Bezirksregierung sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind gem. § 10 (3) BauGB am .... bekanntgemacht worden. Kerpen, den .... Bürgermeister

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten
Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
Nr. 5 Tankstellen
<u>nicht</u> Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.

1.2 MI - Mischgebiete
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 BauNVO Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), 7 (Tankstellen) und 8 (Vergnügungsstätten) zulässigen sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) 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 Grundflächenzahl
Für den Bestandsbereich (Baufenster 16) werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) festgelegten Werte der GRZ nach § 17 (3) BauNVO aus städtebaulichen Gründen entsprechend der vorhandenen Ausnutzung mit 0.9 festgesetzt.

2.2 Garagengeschosse
Gemäß § 31 (1) BauGB i.V.m. § 21 a Nr. 1BauNVO 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.

2.3 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. 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 allgemeinen Wohngebieten (WA) wird eine offene Bauweise in den Mischgebieten (MI) eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen
Im Bereich der Kerpener Straße (Baufelder 1, 11 und 13) ist die Baulinie für alle Geschosse festgesetzt. Gem. § 31 (1) BauGB ist ein gegenüber der Baulinie um mindestens 3.0m 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, den seitlichen Abstandsflächen, sowie in den für diesen Nutzungszweck ausgewiesenen Flächen zulässig.
Tiefgaragen sind in den für diesen Nutzungszweck festgesetzten Flächen zulässig.

5. Fläche für den Gemeinbedarf
(gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Kirche
Die evangelische Kirche an der Karl – Schurz – Straße wird entsprechend ihres Nutzungszweckes als " Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Kirche ", festgesetzt.

6. Öffentliche Grünfläche
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Spielplatz
Der vorhandene Spielplatz an der Karl – Schurz – Straße wird entsprechend seines Nutzungszweckes als " Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Spielplatz ", festgesetzt. Die Bepflanzung auf dem Spielplatz ist dauerhaft zu erhalten.

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG)

Externe Ausgleichsfläche
Für die in den Naturhaushalt durch bauliche Maßnahmen verursachten Eingriffe sind je qm neuversiegelter Fläche 0.9 qm Ersatzpflanzungen im Bereich der externen Ausgleichsfläche vorzunehmen. Die externe Ausgleichsfläche befindet sich innerhalb des Flächenpools der Stadt Kerpen in der Gemarkung Mödrath 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 Kostenerstattung gem. § 135 a BauGB zu übernehmen.

B Bauordnungsrechtliche Vorschriften
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 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 Einzelgauben und Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster von Satteldächer – bzw. Walmdächer dürfen in der Summe der Einzelbreiten nicht mehr als [illegible] der Firstlänge einnehmen, wobei vom Ortgang und First (in der senkrechten Projektion gemessen) ein Mindestabstand von 1,20m 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 Stätte der Leistung im Bereich des Erdgeschosses bis zur Fenstersohlbank 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 Bauausführenden vorher mit dem Bezirksbüro der Deutschen Telekom Kontakt aufnehmen.

kerpen

BAULEITPLANUNG

STADT KERPEN

AMT 34.1 "STADTPLANUNG, STADTENTWICKLUNG, BAUEN"

Legende

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

WA WA (1 2) Allgemeine Wohngebiete — 1 überbaubare Fläche, 2 nicht überbaubare Fläche

MI MI (1 2) Mischgebiet — 1 überbaubare Fläche, 2 nicht überbaubare Fläche

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

- z.B. 0.6 — Grundflächenzahl
- TH 6.0-7.0m — Traufhöhe baulicher Anlagen als Mindest/Höchstmaß
- TH 7.0m — Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- max H — Gebäudehöhe als Höchstmaß
- FH — Firsthöhe als Höchstmaß

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

- Baugrenze
- Baulinie
- o — Offene Bauweise
- g — Geschlossene Bauweise

Flächen für den Gemeinbedarf
gem. § 9 (1) Nr.5 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf (1 2) — 1 überbaubare Fläche, 2 nicht überbaubare Fläche
- Kirche

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

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Öffentliche Platzfläche
- Einfahrtbereich

Grünflächen
gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB

- Grünflächen
- Spielplatz

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Abgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen
- TG — Tiefgaragen
- ST — Stellplätze
- GA — Garagen
- (1) — Nummer des Baufensters
- Firstrichtung
- ● Bezugspunkt (BZP - Höhenlage ü. NN)

Urkundsplan

Stadtteil Sindorf

Bebauungsplan

SI 228A

"Kerpener Straße - Bereich Mitte"

M. 1 : 500 — Stand 01/2002

V:\34_1\Bauleitplanung\Sindorf\BP 228A Si_Mitte\Zeichnungen\Bebauungsplan 228A.dwg