Plangrundlage

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird bescheinigt.

Die Planungsgrundlage wurde in ETRS89 angefertigt. Das Liegenschaftskataster und die Topographie basieren auf Vermessungen vom August 2018. Die Topographie wurde im Mai 2021 ergänzt, wobei eine Verbindung zum Lage- sowie Höhensystem August 2018 berücksichtigt worden ist.
Die angegebenen Höhen beziehen sich auf das amtliche Höhennetz DHHN2016 (HST 170) zum Zeitpunkt August 2018. Die Höhen sind ermittelt mittels SAPOS unter Verwendung des Quasigeoids GCG2016.
Da das Plangebiet als Bodenbewegungsgebiet ausgewiesen ist und ungleichmäßig absinken kann, sind Höhenbezüge durch geeignete Punkte in der Nachbarschaft zu prüfen.

Kerpen, den 20.05.2022

Bürgermeister

Technischer Beigeordneter
AMTSLEITER 16

O.b.Verm.

Der Plan stimmt mit dem Urkundplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
Dieser Plan ist Urkundsplan.

Kerpen, den 08.02.2021

Bürgermeister

Technischer Beigeordneter
AMTSLEITER 16

Bestandteil des Bebauungsplans sind:
- Textliche Festsetzungen

Diesem Bebauungsplan sind eine Begründung und folgende Anlagen zur Begründung beigefügt:

-
-
-
-

Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Kolpingstadt Kerpen vom 05.07.2016 aufgestellt worden.

Kerpen, den 08.02.2021

Bürgermeister

Technischer Beigeordneter
AMTSLEITER 16

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) des BauGB am 26.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Kerpen, den 03.02.2021

Bürgermeister

Technischer Beigeordneter
AMTSLEITER 16

Die Unterrichtung der Bürger sowie die Erörterung gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 12.09.2016 bis einschließlich 07.10.2016 stattgefunden.

Kerpen, den 03.02.2021

Bürgermeister

Technischer Beigeordneter
AMTSLEITER 16

Verfahren

Dieser Bebauungsplan wurde unter Mitwirkung folgender Fachplaner erstellt:

-
-
-

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

Kerpen, den 20.06.2022

O.b.Verm.

Ausfertigung

Dieser Plan ist die Ausfertigung, die der Rat der Kolpingstadt Kerpen in seiner Sitzung vom 04.05.2021 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen hat.

Kerpen, den 20.05.2022

Bürgermeister

Technischer Beigeordneter
AMTSLEITER 16

O.b.Verm.

Dieser Bebauungsplan wurde entworfen und angefertigt von:

RaumPlan
U. Schnuls, U. Wildschütz
Lütticher Straße 10 - 12
52064 Aachen

In Zusammenarbeit mit dem
Amt 16 "Planen, Verkehr und Umwelt, Abteilung 16.1 "Stadtplanung, Klima- u. Umweltschutz" der Kolpingstadt Kerpen

Dieser Plan hat gem. § 3 (2) BauGB gem. Beschluss des Ausschuss für Stadtplanung und Verkehr der Kolpingstadt Kerpen vom 02.03.2021 in der Zeit vom 29.03.2021 bis 30.04.2021 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 09.03.2021 gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Kerpen, den 05.05.2021

Bürgermeister

Technischer Beigeordneter
AMTSLEITER 16

Änderungen bzw. Ergänzungen gem. § 4a (3) Satz 1 BauGB nach der öffentlichen Auslegung erfolgten gem. Beschlussfassung des Ausschuss für Stadtplanung und Verkehr der Kolpingstadt Kerpen vom .....

Kerpen, den .....

Bürgermeister

Technischer Beigeordneter

Die erneute Einholung von Stellungnahmen der Betroffenen gem. § 4a (3) Satz 4 BauGB zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom 29.11.2021 bis einschließlich 13.12.2021.

Kerpen, den 16.11.2021

Bürgermeister

Technischer Beigeordneter
AMTSLEITER 16

Eine erneute Offenlegung gem. § 4a (3) Satz 3 BauGB i.V.m. § 3 (3) BauGB zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom 29.11.2021 bis einschließlich 13.12.2021. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am 17.11.2021 gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Kerpen, den 16.11.2021

Bürgermeister

Technischer Beigeordneter
AMTSLEITER 16

Die zweite erneute Einholung von Stellungnahmen der Betroffenen gem. § 4a (3) Satz 4 BauGB zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der erneuten öffentlichen Auslegung erfolgte vom 02.05.2022 bis einschließlich 16.05.2022.

Kerpen, den 19.05.2022

Bürgermeister

Technischer Beigeordneter
AMTSLEITER 16

Eine zweite erneute Offenlegung gem. § 4a (3) Satz 3 BauGB i.V.m. § 3 (3) BauGB zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der erneuten öffentlichen Auslegung erfolgte vom 02.05.2022 bis einschließlich 16.05.2022.
Ort und Dauer der zweiten erneuten Auslegung wurden am 22.04.2022 gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Kerpen, den 19.05.2022

Bürgermeister

Technischer Beigeordneter
AMTSLEITER 16

Dieser Plan ist gem. § 10 (1) BauGB von der Kolpingstadt Kerpen am 24.06.2022 als Satzung beschlossen worden.

Kerpen, den 24.06.2022

Bürgermeister

Technischer Beigeordneter
AMTSLEITER 16

Die Genehmigung 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

Der Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind gem. § 10 (3) BauGB am 30.09.2022 bekannt gemacht worden.

Kerpen, den 02.08.2022

Bürgermeister

Technischer Beigeordneter
AMTSLEITER 16

Die Erteilung der Genehmigung der Bezirksregierung sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind gem. § 10 (3) BauGB am ..... bekannt gemacht worden.

Kerpen, den .....

Bürgermeister

Technischer Beigeordneter

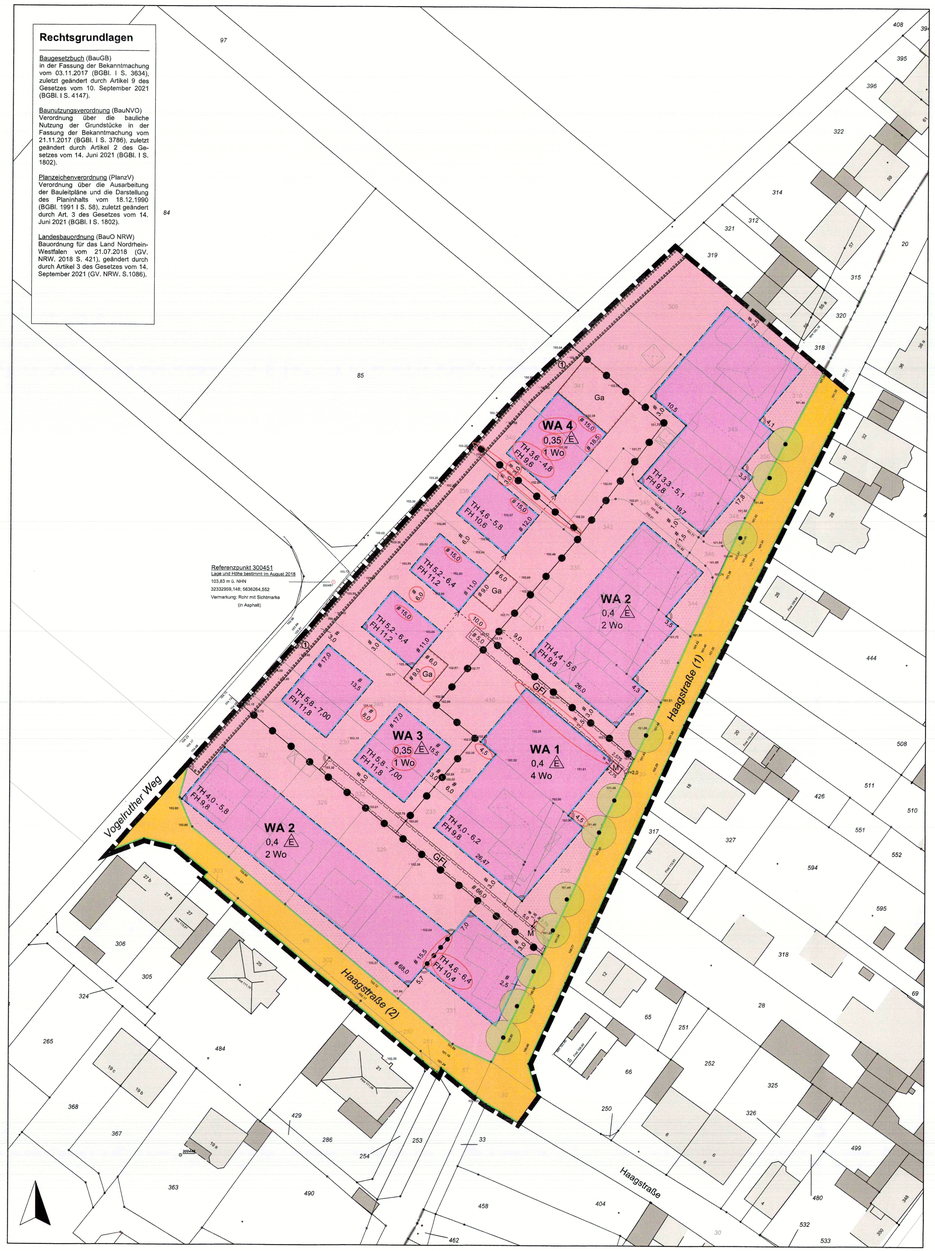
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung (PlanzV)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung (BauO NRW)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), geändert durch durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S.1086).



A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BauGB

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)
Die gemäß § 4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 (1) BauNVO)

2.1 **Grundflächenzahl**
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 ~~und WA 2~~ ~~und WA 3~~ wird die Grundflächenzahl (GRZ 1 = Wohngebäude + Terrassen) auf 0,4 ***und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 auf 0,35*** festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, ~~und~~ WA 3 ***und WA 4*** darf die festgesetzte Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% (GRZ 2 = GRZ 1 zzgl. sonstige Befestigungen) überschritten werden.

2.2 **Höhe baulicher Anlagen**
Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der minimal und maximal zulässigen Traufhöhe (TH) sowie der maximalen Firsthöhe (FH) in Metern über Bezugshöhe bestimmt.

Die Traufe ist der Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dacheindeckung. Als First gilt der Hochpunkt des Dachaufbaus. Bei Gebäuden mit Staffelgeschossen wird die Traufe als die Oberkante der Umwehrung oberhalb des obersten Vollgeschosses im Sinne der BauO NRW definiert. Bei Flachdächern entspricht die Firsthöhe der Oberkante der Attika des Staffelgeschosses.

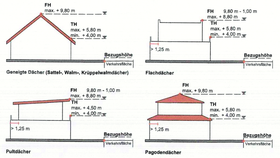


Abb 1: Die dargestellten Höhen dienen als Beispiel zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe bei verschiedenen Dachformen. Die tatsächlichen festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Innerhalb des WA 3 wird Für Gebäude mit Flach- und Pultdächern ***wird*** eine um minus einen Meter abweichende maximale Firsthöhe festgesetzt. Generell dürfen Garagen und Anbauten mit weniger als 30 m² Grundfläche die minimale Traufhöhe unterschreiten.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 müssen Staffelgeschosse ~~müssen~~ bei Gebäuden mit ***Flach- bzw. Pultdächern mindestens bei zwei gegenüberliegenden Gebäudeseiten und bei Gebäuden Flach-, Pult-*** und Pagodendächern allseitig um mindestens ~~1,50 m~~ ***1,25 m*** gegenüber der darunterliegenden Außenwand zurückspringen. ***Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 müssen Staffelgeschosse bei Gebäuden mit Flach-, Pult- und Pagodendächern auf der südöstlichen Gebäudeseite um mindestens 2,00 m und auf den übrigen Gebäudeseiten um mindestens 1,25 m gegenüber der darunterliegenden Außenwand zurückspringen.***

Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist ~~für das WA 1 und WA 3~~ die mittig vor dem betreffenden Grundstück ~~liegende~~ ***Höhe*** an der Grenze zur ***öffentlichen*** Verkehrsfläche ***liegende Höhe der Straßenverkehrsfläche. Bei Grundstücken, die über einen privaten Erschließungsweg erschlossen werden, ist als Bezugshöhe die Höhe der Straßenverkehrsfläche mittig vor dem einmündenden Erschließungsweg maßgeblich. Aussehließgeband ist jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangsseite des Gebäudes liegt.*** Die jeweilige Bezugshöhe ist durch lineare Interpolation benachbarter im Bebauungsplan angegebener Höhenpunkte zu ermitteln.

Für das Eckgrundstück auf dem Flurstück 331 ist die im Rechtsplan definierte Haagstraße (2) zur Ermittlung der Bezugshöhe heranzuziehen.

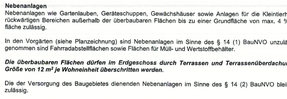


Abb 2: Beispiele zur Ermittlung der Bezugshöhe (BZH)

~~*Für das WA3 ist die Bezugshöhe der im Plan gekennzeichnete Bezugspunkt A (BZP$_A$ = 103,74 m ü. NHN).*~~

3. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

3.1 **Nebenanlagen**
Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser sowie Anlagen für die Kleintierhaltung sind in den rückwärtigen Bereichen außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Grundfläche von max. 4 % der Grundstücksfläche zulässig.

In den Vorgärten (siehe Planzeichnung) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Fahrradabstellflächen sowie Flächen für Müll- und Wertstoffbehälter.

Die überbaubaren Flächen dürfen im Erdgeschoss durch Terrassen und Terrassenüberdachungen bis zu einer Größe von 12 m² je Wohneinheit überschritten werden.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO bleiben als Ausnahme zulässig.

3.2 **Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)
Überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen, innerhalb der seitlichen Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze sowie innerhalb der mit „Ga" markierten Bereiche zulässig. Der Abstand zur Straßenverkehrsfläche muss mindestens 6,00 m betragen.

Nicht überdachte Stellplätze sind zusätzlich im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenverkehrsfläche zulässig.

Tiefgaragen sind im gesamten Grundstücksbereich zulässig und sind bei Nichtüberbauung mit 60 cm Erdreich zu überdecken.

4. **Beschränkung der Zahl der Wohnungen** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird innerhalb des WA 2 ~~und des WA 3~~ auf maximal 2 Wohnungen (Wo) je Wohngebäude ***und innerhalb des WA 3 und des WA 4 auf maximal 1 Wohnung (Wo) je Wohngebäude*** beschränkt. Innerhalb des WA 1 sind maximal 4 Wohnungen (Wo) je Wohngebäude zulässig.

5. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Für die mit „GFL" markierten Flächen werden folgende Geh-, Fahr und Leitungsrechte festgesetzt:

– Geh- und Fahrrechte zugunsten der rückwärtigen Grundstücksanlieger
– Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Betreiber

6. **Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

6.1 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die mit 1 im Kreis gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Gehölzen entsprechend der Gehölzliste 1 (Heckenpflanzungen) mit mindestens drei Pflanzen pro laufendem Meter zweireihig zu bepflanzen. Die beschriebenen Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind in der nachfolgenden Vegetationsperiode mindestens gleichwertig zu ersetzen. Einfriedungen sind innerhalb der Anpflanzflächen generell zulässig. Das Nachbarrechtsgesetz NRW ist zu berücksichtigen.

6.2 **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzten Bäume entlang der Haagstraße sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist innerhalb der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung entsprechend der dem Bebauungsplan beigefügten Gehölzliste 2 (Straßenbäume) vorzunehmen. Die zu erhaltenden Bäume sind im Rahmen der Bauarbeiten gemäß der Baumschutzsatzung der Kolpingstadt Kerpen zu schützen (s. C. Hinweise Nr.7).

6.3 **Pflanzgebot Vorgärten** (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die Vorgärten sind je Grundstück zu mindestens 70 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

6.4 ***Begrünung von Dachflächen***

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis maximal 10° Dachneigung) von Neubauten mit einer standortgerechten Vegetation (Ansaat einer autochthonen und artenreichen Saatgut-Mischung mit Gräsern und Kräutern) mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 8 cm (zzgl. Dränschicht) betragen.
Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Dachbegrünungen können grundsätzlich durch Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie überdeckt werden, sofern zwischen den Anlagen und der Dachbegrünung ein Mindestabstand von 20 cm verbleibt.

7. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

7.1 **Dacheindeckungen**
Unbeschichtete Metalldacheindeckungen sind generell unzulässig.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. **Gestaltung von Gebäude und Dach**

1.1 **Allgemeine Anforderungen**
Neubauten und alle baulichen Veränderungen bestehender baulicher Anlagen sind in Baumasse, Proportionen, Höhe, Material, Form- und Farbgebung so zu gestalten, dass sie sich im Charakter und Maßstab in das Orts- und Straßenbild einfügen.

~~*1.2 Dachform und gestaltung:*~~
~~*Für Hauptbaukörper innerhalb der WA 1 und WA 2 sind ausschließlich Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, Nebenanlagen und Garagen sind auch in Form von Flachdächern möglich.*~~

1.2 **Dachaufbauten und Dacheinschnitte**
Dachaufbauten als Einzelgauben und Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster dürfen in der Summe der Einzelbreiten nicht mehr als ½ der Firstlänge einnehmen. Vom Ortgang und First (in der senkrechten Projektion gemessen) ist ein Mindestabstand von 1,20 m einzuhalten.

1.3 **Zwerchhäuser**
Aus der Fassade entwickelte Zwerchhäuser und ähnliche Gebäudeteile dürfen eine maximale Breite von 60% der Fassadenbreite haben und die vordere Baugrenze um max. 1,00 m überschreiten. Der obere Abschluss muss mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.

2. **Gestaltung von Nebenanlagen und Freiflächen**

2.1 **Freiflächen**
Private Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

2.2 **Müllabstellflächen**
Abstellflächen für Müll- und Wertstoffbehälter in den Vorgärten sind einzuhausen und / oder zu begrünen.

3. **Einfriedungen**

3.1 **Vorgärten**
In den Vorgärten sind als Einfriedung nur lebende Hecken bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Maschendraht- bzw. Stabgitterzäune, Holzzäune, Gabionen oder ähnliche Einfriedungen sind unzulässig.

3.2 **Wohngärten**
Einfriedungen zu Nachbargrenzen sind nur als maximal 2,00 m hohe lebende Hecken, (ggf. in Verbindung mit einem max. 2,00 m hohen Maschendraht- oder Stabgitterzaun) zulässig. Kunststoffeinflechtungen sowie Gabionen sind unzulässig.

C HINWEISE

1. **Kampfmittel**
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel. Eine Überprüfung der Militärnirichtung des 2. Weltkrieges (Laufgraben) wird sowohl bei Neubauten als auch bei baulichen Änderungen im Bestand empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzusichehen. Zur Festlegung des abzusichebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf für einen Ortstermin gebeten.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

2. **Bodendenkmäler**
Auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW wird verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnhofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/90390, Fax 02425/9039199 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.

3. **Bergbau**
Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Blatzheim 2" im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

4. **Grundwasser**
Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlentagebaues bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Diese werden bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände ist nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einen späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von oderbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.
Entsprechende Auskünfte bezüglich bergbaulicher Auswirkungen erteilt die RWE Power AG, Wasserwirtschaftliche Auskünfte erteilt der Erftverband.

5. **Wasserschutz**
Für die Verwendung von außerelteten Altbaustoffen (RCL), Mülverbrennungsasochen oder Mineralstoffen aus industrieller Produktion zur Untergrundbefestigung etc. ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises zu beantragen ist.

6. **Erdbebenzone**
Das Plangebiet befindet gemäß der „Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen", Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse S.
Die Bewertung der Erdbebengefährdung, bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten", ist zu berücksichtigen.

7. **Bestandsbäume**
Beim Umgang mit Bestandsbäumen sind die geltenden Normen und Richtlinien, insbesondere die DIN 18 920 (Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen) und die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) sowie die Baumschutzsatzung der Kolpingstadt Kerpen zu beachten.

8. **Niederschlagswasserbeseitigung**
Alle Grundstücke der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 können das Niederschlagswasser unmittelbar in den Mischwasserkanal der Haagstraße einleiten. Für alle Grundstücke des WA 3 *und des WA 4* sind dezentrale Mulden- und Rigolenversickerungsanlagen auf den eigenen Grundstücken vorzusehen. Bei der Realisierung der Anlagen ist zu gewährleisten, dass angrenzende Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. *Für Versickerungsanlagen ist rechtzeitig die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises zu beantragen.*

Das Niederschlagswasser der privaten Stichwege ist dem Kanal in der Haagstraße zuzuführen.

9. ***Artenschutz***
Notwendige Rodungs- und Fällarbeiten sowie auch das Abschieben des Oberbodens und sonstige vorbereitende Baumaßnahmen müssen grundsätzlich außerhalb der Brut und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten (1. März bis 30. September) stattfinden. Es muss sichergestellt werden, dass sich zwischen Baufeldräumung und Baubeginn keine Vögel auf den gerümmten Flächen zur Brut ansiedeln. Die §§ 39 und 44 BNatSchG sind beachtlich.

D GEHÖLZLISTEN

1. Heckenpflanzungen

Gemeine Hasel	Corylus avellana
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Sanddorn	Hippophaë rhamnoides
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata

Mindestqualität: Heister, 2-3 x verpfl. 150 - 175 cm; Sträucher 2x verpfl. Höhe 80 - 100 cm

2. Straßenbäume

Spitzahorn	Acer platanoides
Winterlinde	Tilia cordata

Kolpingstadt Kerpen

BAULEITPLANUNG
KOLPINGSTADT KERPEN

AMT 16 "PLANEN, VERKEHR UND UMWELT"

Planzeichenerklärung

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (nicht überbaubar)

WA — Allgemeines Wohngebiet (überbaubar)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

0,4 — Maximale Grundflächenzahl (GRZ)

2 Wo — max. Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

TH 4,0 - 5,8 — Minimal und maximal zulässige Traufhöhe in m. ü. Bezugshöhe

FH 9,8 — Maximal zulässige Firsthöhe in m. ü. Bezugshöhe

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

E — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

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

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Anpflanzflächen und Pflanzbindungen
(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1 — (s. textliche Festsetzungen)

Bestandsbaum (zu erhalten)

Sonstige Planzeichen

GFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Ga — Vorgarten (s. textliche Festsetzungen)

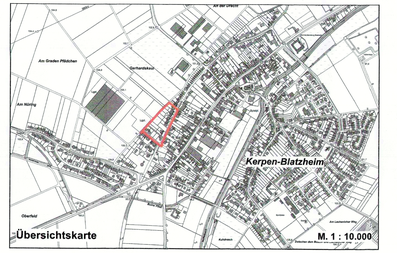
Ga — Flächen für Garagen

M — Flächen für Müllentsorgung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

In den textlichen Festsetzungen: ***fett und kursiv*** = Änderung nach Offenlage
rot, fett und kursiv = Änderung nach erneuter Offenlage



Übersichtskarte

M. 1 : 10.000

Stadtteil Blatzheim

Bebauungsplan
BL 297
"Haagstraße"

M. 1 : 500

Stand 06/2022