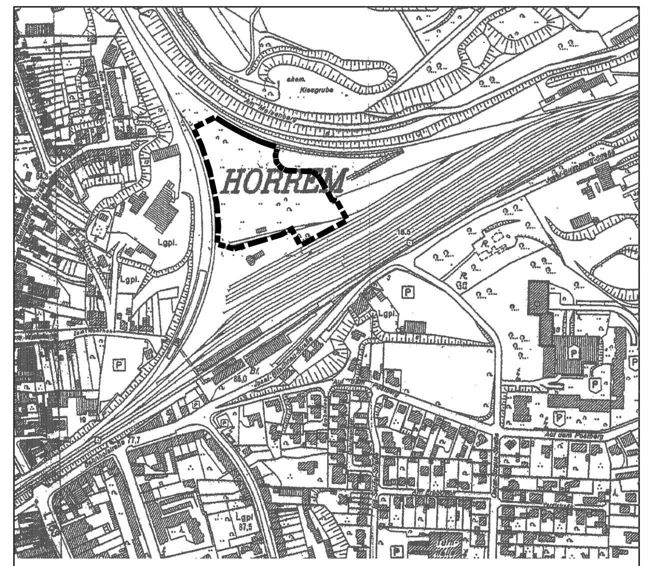


ÜBERSICHTSKARTE

M. 1 : 5000

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in der zum Zeitpunkt des Änderungsbeschlusses gültigen Fassung

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), in der zum Zeitpunkt des Änderungsbeschlusses gültigen Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990, (BGBl. I 1991, S. 58), in der zum Zeitpunkt des Änderungsbeschlusses gültigen Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2004 (GV.NRW.S.259), in der zum Zeitpunkt des Änderungsbeschlusses gültigen Fassung

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666), in der zum Zeitpunkt des Änderungsbeschlusses gültigen Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), in der zum Zeitpunkt des Änderungsbeschlusses gültigen Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 ff), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.10.2007 (GV. NRW. S. 380), in der zum Zeitpunkt des Änderungsbeschlusses gültigen Fassung

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

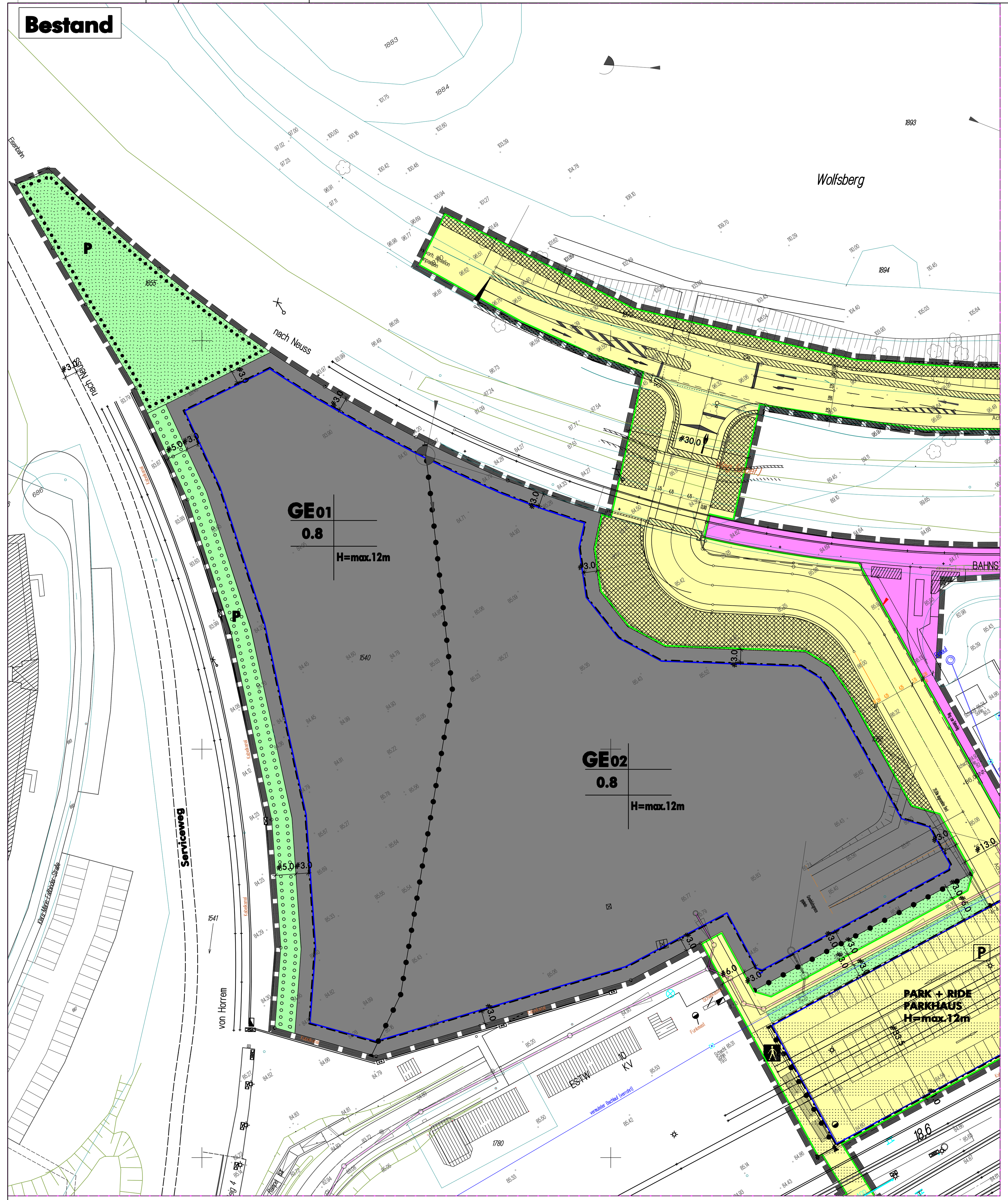
Dieser Plan ist die Ausfertigung, die der Rat der Stadt Kerpen in seiner Sitzung vom .... gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen hat.

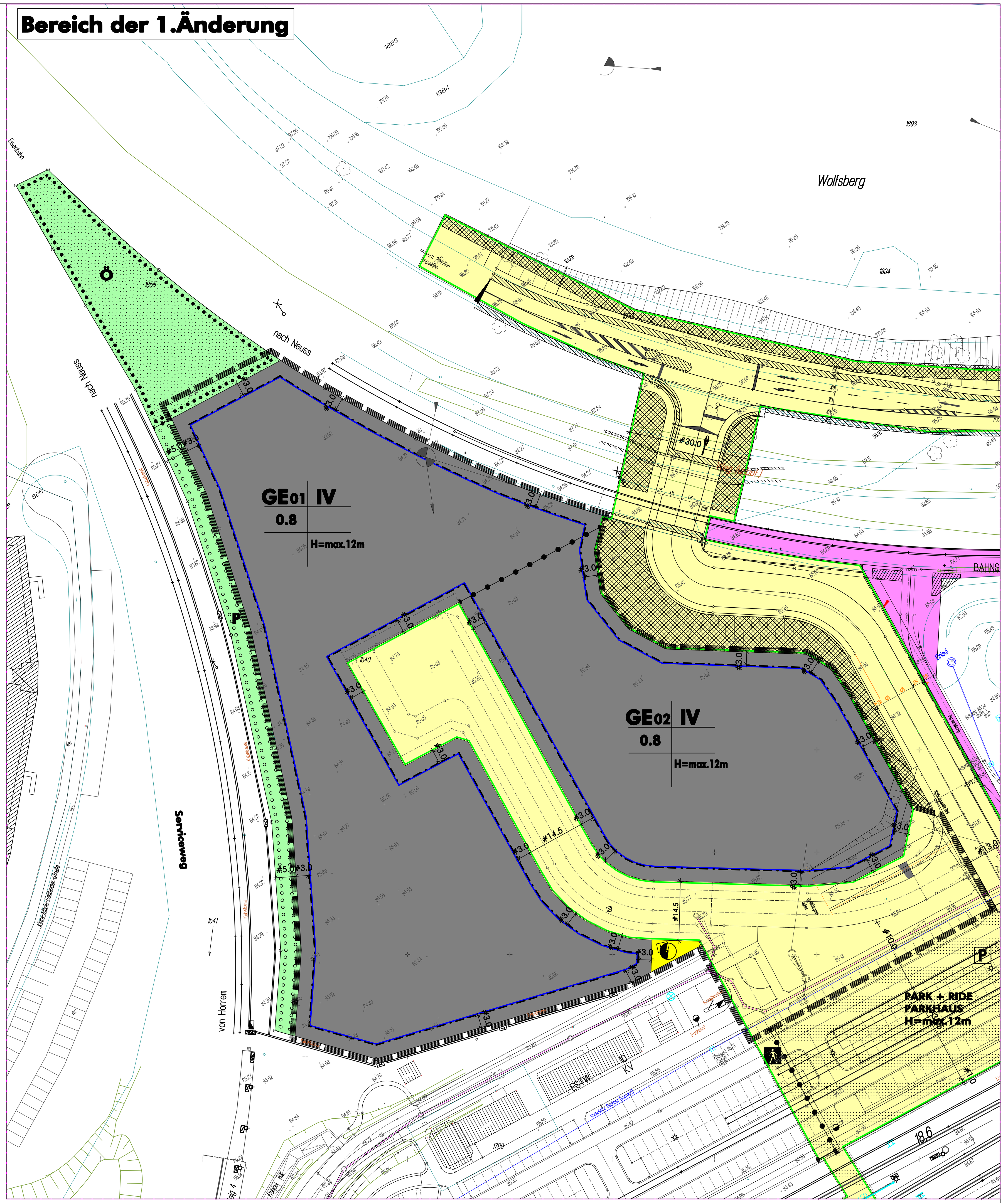
....

Bürgermeisterin / Ratsmitglied

Verfahren

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. Dieser Plan ist Urkundsplan. Kerpen, den .... Bürgermeisterin	Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2(1) des BauGB am .... ortsüblich bekannt gemacht worden. Kerpen, den .... Bürgermeisterin	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 bekannt gemacht. Kerpen, den .... Bürgermeisterin
Dieser Bebauungsplan wurde entworfen und angefertigt vom Amt 16 "Stadtplanung, Stadtentwicklung, Bauen", Abteilung 16.1 "Verbindliche Planung" der Stadt Kerpen. Kerpen, den .... Bürgermeisterin	*Die Unterrichtung der Bürger sowie die Erörterung gem. § 3(1) BauGB hat in der Zeit vom .... bis .... 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 .... Bürgermeisterin	Dieser Plan ist gem. § 10(1) BauGB vom Rat der Stadt Kerpen am .... als Satzung beschlossen worden. Kerpen, den .... Bürgermeisterin / Ratsmitglied
Dieser Bebauungsplan wurde unter Mitwirkung folgendem Fachplaner erstellt:	*Dieser Plan hat gem. § 3(2) BauGB gem. Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Verkehr der Stadt 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 .... Bürgermeisterin	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. § 3(3) BauGB nach der öffentlichen Auslegung erfolgten gem. Beschlussfassung des Ausschusses für Stadtplanung und Verkehr der Stadt Kerpen vom .... Kerpen, den .... Bürgermeisterin	Der Satzungsbeschluss nach § 10(1) BauGB sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind gem. § 10(3) BauGB am ....bekanntgemacht worden. Kerpen, den .... Bürgermeisterin
*Dieser Plan ist gem. § 2(1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Verkehr der Stadt Kerpen vom .... aufgestellt worden. Kerpen, den .... Bürgermeisterin	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 .... Bürgermeisterin	Die Erteilung der Genehmigung der Bezirksregierung sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind gem. § 10(3) BauGB am .... bekannt gemacht worden. Kerpen, den .... Bürgermeisterin





I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 FESTSETZUNGEN ZUM GE-GEBIET GE 1

1.1.1 Gliederung gemäß § 1 (4) BauNVO i.V.m. §1 (8) BauNVO nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften

Nicht zugelassen sind alle Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis VII der Abstandsliste 1998 zum Abstandserlass vom 02.04.1998- RdErl. D. Ministeriums für Umwelt Raumordnung und Landwirtschaft - VB5 -8804.25.1 (V Nr. 1/98).

1.1.2 Gemäß § 1 (6) 2 BauNVO werden folgende ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen allgemein zugelassen:

1. Anlagen für gesundheitliche Zwecke (Tagesklinik)

1.1.3 Gemäß §1 (9) Bau NVO werden folgende ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen:

1. Tankstellen

1.1.4 Gemäß §1 (9) Bau NVO werden folgende ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen:

1. Vergnügungsstätten

1.2 FESTSETZUNGEN ZUM GE-GEBIET GE 2

1.2.1 Gliederung gemäß § 1 (4) BauNVO i.V.m. §1 (8) BauNVO nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften

Nicht zugelassen sind alle Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste 1998 zum Abstandserlass vom 02.04.1998- RdErl. D.Ministeriums für Umwelt Raumordnung und Landwirtschaft- VB5 -8804.25.1 (V Nr. 1/98).

1.2.2 Gemäß § 1 (6) 2 BauNVO werden folgende ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen allgemein zugelassen:

1. Anlagen für gesundheitliche Zwecke (Tagesklinik)

1.2.3 Gemäß §1 (9) Bau NVO werden folgende allgemein zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen:

1. Tankstellen

1.2.4 Gemäß §1 (9) Bau NVO werden folgende ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen:

1. Vergnügungsstätten

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 FESTSETZUNGEN ZUM MASS DER BAULICHEN NUTZUNG ENTSPRECHEND §17 BAUNVO

2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximale Grundflächenzahl, die Höhe der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse.

2.1.2 Bei Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gilt als Bezugspunkt der Ausgangshöhe die Planungshöhe des an der Mitte der Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Punktes der öffentlichen Verkehrsfläche.

2.1.3 Bei Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gilt als Traufhöhe der Schnittpunkt von Außenwandoberfläche und Dachoberfläche.

2.1.4 Bei Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist ein Überschreiten dieser Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten wie Aufzugschächte, Schornsteine oder Antennenanlagen zulässig.

2.1.5 Bei der Errichtung von zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen mit z.B. Pultdächern gilt als Traufhöhe der obere Wandabschluss des aufsteigenden Mauerwerkes. Aufgesetzte Geländer oder Brüstungen werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt.

4. NEBENANLAGEN

4.1 ZULÄSSIGKEIT VON NEBENANLAGEN GEM. § 14 (1) BAUNVO

4.1.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bauwich sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

4.2 VERSORGUNGSANLAGEN, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERENTSORGUNG UND ABLAGERUNGEN GEMÄSS § 9 (1) 12 BAUGB

4.2.1 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie öffentlichen Grünflächen sind Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig.

4.2.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes sowie des Grundstückes dienen zulässig.

5. GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 4 BauGB)

5.1 ZULÄSSIGKEIT VON GARAGEN UND STELLPLÄTZEN GEM. § 12 (6) BAUNVO

5.1.1 Garagen sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.1.2 Garagen sind im gesamten Geltungsbereich mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur vorderen Straßenbegrenzungslinie zulässig.

7. PFLANZGEBOTE, PFLANZBINDUNGEN (§ 9 (1) 25 BauGB)

Die Festsetzungen des Vorläuferplanes HO 296 werden übernommen und gelten für den Bereich der 1.Änderung fort.
Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind in Abstimmung mit der Ausführungsplanung Baum- und Heckenpflanzungen entsprechend der Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen.

8. SCHALLSCHUTZ

8.1 Für die Planbereiche GE 1und GE 2 sind folgende immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel festgesetzt:

Fläche	tags dB(A) / m2	nachts dB(A) / m2
GE1	63	47
GE2	65	50

Das Berechnungsverfahren für die Kontingentierung der Gewerbeimmissionen und die zu Grunde gelegten Annahmen sind dem Gutachten des Büros ACCON Köln GmbH, Bericht Nr. ABC 0704 - 4819 - 406 vom 08.07.2004 zu entnehmen.
Dieses Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

9. HÖHENFESTSETZUNGEN

Die in den Planbereichen festgesetzten Höhen beziehen sich auf die geplante Ausbauhöhe der anliegenden öffentlichen Verkehrsfläche.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 (4) BauNVO)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

1.1 Dächer

1.1.1 Farbige Dacheindeckungen sind nur als Erdtöne wie Grau, Schwarz, Anthrazit, Braun oder Rot zulässig. Dacheindeckungen sind nur in nicht glasierten Materialien zulässig.

2. GESTALTUNG DER GARAGEN UND GARAGENANLAGEN

2.1 Garagen und Garagenanlagen sind entsprechend dem Material des entsprechenden Hauptbaukörpers zulässig.

3. EINFRIEDUNGEN

3.1 Vorgärten

3.1.1 Im Bereich der Vorgärten (Bereich zwischen überbaubarer Fläche und angrenzenden Verkehrsflächen) sind Hecken anzupflanzen

4. WERBEANLAGEN

4.1 Das Anbringen von Hinweisen auf Art und Inhaber des Betriebes ist nur im Erdgeschossbereich/Eingangsbereich der Fassadenflächen in einer Größe von maximal 4,0 m² Fassaden oder Abwicklungsfläche der Werbeanlage zulässig.

4.2 Bei einer Entfernung der Stätte der Leistung um mehr als 10,0 m vom nächstgelegenen öffentlichen Straßenraum sind auch Anlagen mit einer Größe von maximal 4m² auf Masten oder als Stelen im Straßenraum zulässig.

4.3 Werbeanlagen sind nur an den der öffentlichen Straßenseite zugewandten Grundstücksseiten und Gebäudeseiten zulässig.

4.4 Werbeanlagen sowie Beschriftung auf Dachflächen, an Giebeln, sowie Türen und Fassadenflächen außer den in Punkt 4.2 genannten Hinweisen und Arten sind nicht zulässig.

5. MÜLLAUFSTELLBEREICHE

5.1 Müllgefäße sind hinter einem Sichtschutz aus Hecken oder Mauern unter zu bringen.

III. NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BauGB)

1. Kampfmittelfunde

Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

IV. HINWEISE

1. LAGE DES KUHBACHES

Kuhbach

Im Plangebiet befindet sich der verrohrte Verlauf des Kuhbaches. Die Trasse ist im Plan nachrichtlich dargestellt.

3. Altlasten, Baubeginn

Bei zukünftigen Baumaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der Unteren Wasser- Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Rhein - Erft- Kreises altlastentechnische Untersuchungen durchzuführen. Art und Umfang der notwendigen Maßnahmen sind mit der Unteren Wasser-, Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.

4. Telekommunikation

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

5. BEGRÜNDUNG

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine 8seitige Begründung.

kerpen

BAULEITPLANUNG

STADT KERPEN

AMT 16 PLANEN BAUEN WOHNEN

PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE — GEWERBEGEBIETE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN DACHNEIGUNG FIRSTHÖHE

FH — MAX. FIRSTHÖHE IN METER
TH — MAX. TRAUFHÖHE IN METER
HAUPTFIRSTRICHTUNG

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- o — OFFENE BAUWEISE
- E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- D — NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- ED — NUR EINZEL-UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- HD — NUR HAUSGRUPPEN UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- GD, FD, PD, ZD — GENEIGTES DACH, FLACHDACH, PULTDACH, ZELTDACH
- BAUGRENZE
- BAULINIE

ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

- BAHNANLAGEN

VERKEHRSFLÄCHEN

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- V — VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
- EINFAHRTBEREICH
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
- ELEKTRIZITÄT

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

- FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE GEWÄSSERN
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

GRÜNFLÄCHEN

- GRÜNFLÄCHEN
- Ö — ÖFFENTLICH
- P — PRIVAT
- PARKANLAGE

SONSTIGE PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS
- TEKTONISCHE STÖRZONE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- NR. 84222 — GRUNDWASSERMEßSTELLE
- 39,30 — HÖHENFESTSETZUNG
- GFL — MIT GEH-(G), FAHR-(F) UND LEITUNGSRECHTEN (L) ZU BELASTENDE FLÄCHEN
  - a ALLGEMEINHEIT
  - b BETREIBER DER GRUNDWASSERREINIGUNGSANLAGE
  - c VERSORGUNGSTRÄGER
- WEITERE SYMBOLE SIEHE ZEICHENVORSCHRIFT FÜR KATASTERKARTEN UND VERMESSUNGSRISSE IN NRW"
- ZEITWEISE BZW. TEILWEISE INANSPRUCHNAHME MIT ABSICHT DER WIEDEREINGRÜNUNG
- BEREICH FÜR BELICHTUNGSANLAGEN

Gleisdreieck

Bebauungsplan

1.Änderung HO 296

M. 1 : 500

Stand 29.05.2008

668-468 0210 08.05.29