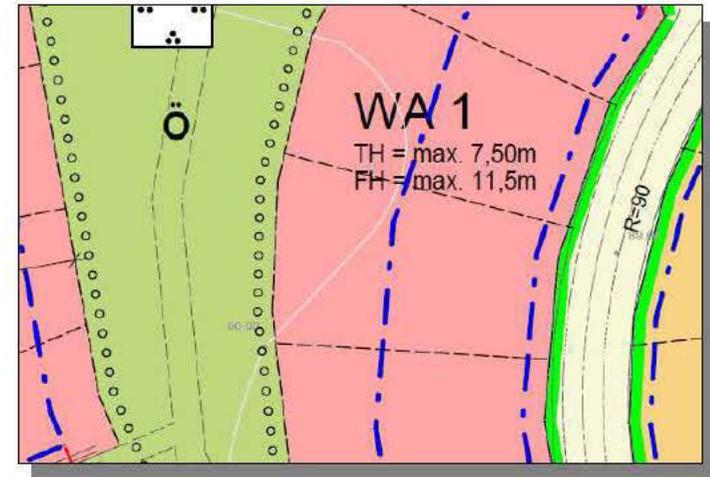


....individuelle Regelungen für das Baufeld WA1

Das Baufeld WA 1 ist planungsrechtlich ein „**Allgemeines Wohngebiet**“ (§ 4 BauNVO), also ein Baugebiet, das vorwiegend dem Wohnen dient. Außer Wohngebäuden sind „der Versorgung des Gebiets dienende“ Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Der Bebauungsplan schließt folgende Nutzungen aus:

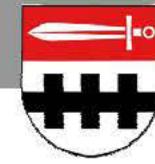
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen



Bauordnungsrechtliche Festsetzung

Die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksbereiche sind bis auf notwendige Zuwegungen gärtnerisch anzulegen und nicht zu versiegeln.

Die Nutzung dieser Bereiche als Lager- und Aufstellfläche ist unzulässig.



....individuelle Regelungen für die Baufelder WA2 –WA4

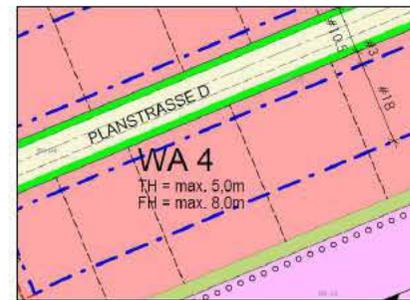
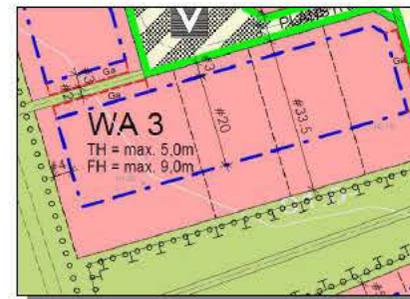
Die Baufelder WA 2- WA 4 sind planungsrechtlich „**Allgemeine Wohngebiete**“ (§ 4 BauNVO), also Baugebiete, die vorwiegend dem Wohnen dienen. Außer Wohngebäuden sind nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Der Bebauungsplan schließt folgende Nutzungen aus:

- Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

In den Baufeldern WA 2, WA 3, WA 4 sind **maximal 3 Wohnungen** pro Wohngebäude zulässig.

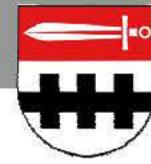
In den **Baufeldern WA4** sind oberhalb einer Höhe von 5,60m (über Oberkante Erdgeschossfußboden) Fensteranlagen zum Öffnen unzulässig, sofern die dazugehörigen Räume zum dauernden Aufenthalt geeignet sind und Einblick zum Sportplatz haben!



Bauordnungsrechtliche Festsetzung

Die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksbereiche sind bis auf notwendige Zuwegungen gärtnerisch anzulegen und nicht zu versiegeln.

Die Nutzung dieser Bereiche als Lager- und Aufstellfläche ist unzulässig.



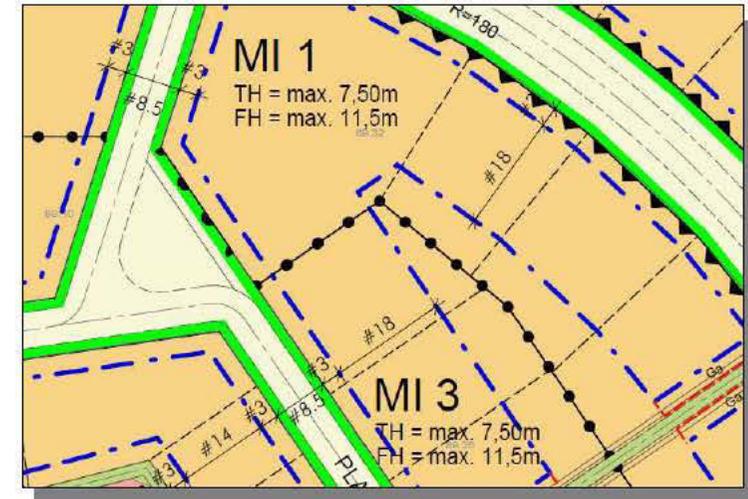
....individuelle Regelungen für die MI Baufelder

Die MI Baufelder sind planungsrechtlich „Mischgebiete“ (§ 6 BauNVO) also Baugebiete die dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen.

Der Bebauungsplan schließt folgende Nutzungen aus:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
(siehe zusätzliche Erläuterungen im Bebauungsplan)
- Verkaufsstellen im Freien
(siehe zusätzliche Erläuterungen im Bebauungsplan)

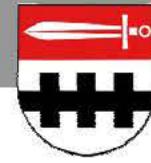
Aus Gründen des Lärmschutzes sind in den Baufeldern MI 1 und MI 2 Wohn-, Schlaf und Arbeitsräume unzulässig,
- wenn sie den Planstraßen A, B oder C zugewandt sind,
und unterhalb der Erdgeschossebene liegen.



Bauordnungsrechtliche Festsetzung

Die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksbereiche sind bis auf notwendige Zuwegungen gärtnerisch anzulegen und nicht zu versiegeln. Die Nutzung dieser Bereiche als Lager- und Aufstellfläche ist unzulässig.

In den Baufeldern MI 1 dürfen Grundstücksbereiche, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind und eine Tiefe von weniger als 3,00m zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen, befestigt werden. Diese Bereiche sind in Höhenlage, Art und Farbe der angrenzenden Gehwegbereiche herzustellen.



....individuelle Regelungen für die Baufelder MD1 – MD 3

Die MD Baufelder sind planungsrechtliche „Dorfgebiete“ (§ 5 BauNVO) also Baugebiete die dem Wohnen und der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben dienen. Zudem sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe erlaubt, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen.

Der Bebauungsplan schließt in den Baufeldern MD1 – MD3 folgende Nutzungen aus:

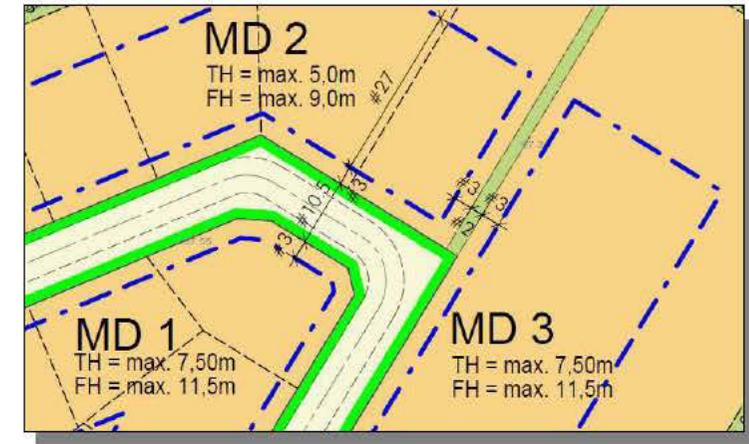
- Wirtschaftsstellen, land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
- Betrieben zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

In den Baufeldern MD 2 und MD 3 sind **maximal 3 Wohnungen** pro Wohngebäude zulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzung für die Baufelder MD1 und MD2

Die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksbereiche sind bis auf notwendige Zuwegungen gärtnerisch anzulegen und nicht zu versiegeln.

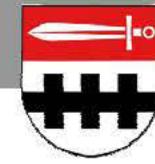
Die Nutzung dieser Bereiche als Lager- und Aufstellfläche ist unzulässig.



In den Baufeldern MD 1 bis MD 4 sind Betriebe mit Tierhaltung unzulässig. Tierhaltung ist nur zur Selbstversorgung und zu Freizeit Zwecken zulässig.



Nur in den Bereichen MD 5a und 5b sind Betriebe mit Tierhaltung bis max. 1 GV (Großvieheinheit) je vollen 250 qm Grundstücksfläche zulässig. Die Unterbringung der Tiere ist nur im Baufeld MD 5b zulässig. Bei der Berechnung der Größe der Grundstücksfläche zur Ermittlung der maximal zulässigen Anzahl von Großvieheinheiten werden Grundstücksanteile aus den Gebieten MD 5a und MD 5b berücksichtigt.



....individuelle Regelungen für die Baufelder MD4, MD 5a und MD 5b

Die MD Baufelder sind planungsrechtliche „Dorfgebiete“ (§ 5 BauNVO) also Baugebiete die dem Wohnen und der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben dienen. Zudem sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe erlaubt, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen.

Der Bebauungsplan schließt folgende Nutzungen aus:

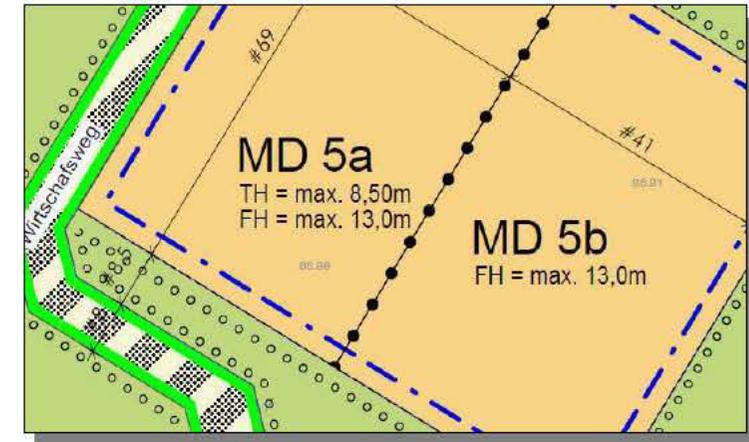
- sonstige Wohngebäude
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

für das Baufeld MD5b wird zusätzlich folgende Nutzungen ausgeschlossen.

- Wohnungen und Wohngebäude

In den Baufeldern MD 4 und MD 5a sind **maximal 3 Wohnungen** pro Wohngebäude zulässig.

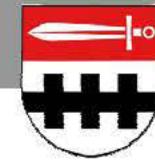
Gebäude über 50m Länge sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. (Abweichende Bauweise)



In den Baufeldern MD 1 bis MD 4 sind Betriebe mit Tierhaltung unzulässig. Tierhaltung ist nur zur Selbstversorgung und zu Freizeit Zwecken zulässig.



Nur in den Bereichen MD 5a und 5b sind Betriebe mit Tierhaltung bis max. 1 GV (Großvieheinheit) je vollen 250 qm Grundstücksfläche zulässig. Die Unterbringung der Tiere ist nur im Baufeld MD 5b zulässig. Bei der Berechnung der Größe der Grundstücksfläche zur Ermittlung der maximal zulässigen Anzahl von Großvieheinheiten werden Grundstücksanteile aus den Gebieten MD 5a und MD 5b berücksichtigt.



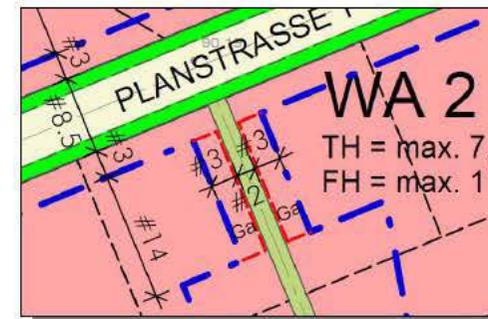
Nebenanlagen

.... wie z.B. Spielhäuschen, Geräteräume, Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung, Schwimmbecken,... sind in den Vorgärten unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Müllaufstellanlagen. (vgl. S 21)



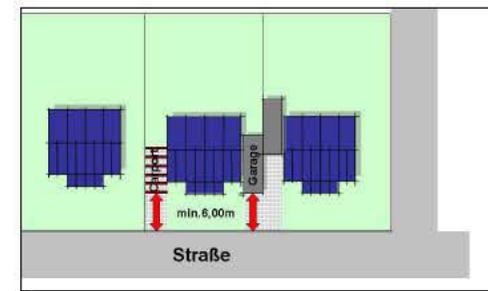
Garagen, Carports und Stellplätze

....sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen sowie den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



Garagen und Carports

....sind im gesamten Geltungsbereich nur mit einem Mindestabstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Der so gewonnene Stauraum bietet Platz für einen zweiten Stellplatz.





Bauordnungsrechtliche Festsetzungen



Doppel- und Reihenhäuser sind in Material und Farbgebung aufeinander abzustimmen.



Hochglanzziegel sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.



Sichtbare Außenwände von Garagen und Garagenanlagen sind in Material und/oder Farbe auf den Hauptbaukörper abzustimmen.



Dachgauben in der 2. Dachebene sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig



Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als lebende Hecke zulässig.



Müllgefäße sind zum öffentlichen Raum hin hinter einem Sichtschutz aus Hecken oder Mauern unterzubringen.



Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche als feste Einfriedung (Mauer, Geländer, Zaun oder Vergleichbares) sind bis zu einer Höhe von 1,3 m zulässig. Feste Einfriedungen sind in Material und Farbe auf die Außenwände des Hauptbaukörpers abzustimmen.



Werbeanlagen in den Bereichen mit einer Wohnnutzung

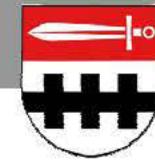
Das Anbringen von Hinweisen auf Art und Inhaber des Betriebes ist nur im Erdgeschossbereich / Eingangsbereich der Fassadenfläche in einer Größe von maximal 1,5 qm bis zu einer Höhe von 4,00 m über Bezugspunkt (BP) zulässig.

Bei einer Entfernung der Stätte der Leistung um mehr als 10 m vom nächstgelegenen öffentlichen Straßenraum sind auch Anlagen mit einer Größe von maximal 3 qm auf Masten oder Stelen am Straßenraum bis zu einer Höhe von 4,00 m über Bezugspunkt (BP) auf dem Betriebsgrundstück zulässig.

Werbeanlagen sind nur an den, der öffentlichen Straßenseite zugewandten Grundstücksseite und Gebäudeseite zulässig.

Werbeanlagen sowie Beschriftungen auf Dachflächen, an Giebeln sowie Türen und Fensterflächen sind nicht zulässig.





Ein Balkon ist eine nicht überdachte auskragende Plattform vor der Außenwand an einem Gebäude, die über dem Geländeniveau liegt und aus dem Baukörper herausragt. Er ist zu den Seiten und nach vorne offen. Ein Balkon wird von einer Brüstung oder einem Geländer eingefasst.



Unter Erker versteht man einen durchfensterten Vorbau an einem Gebäude, der oberhalb des Erdgeschosses freikragend angebracht ist. Ein Erker dient der Verbesserung des Ausblicks und der Belichtungsverhältnisse sowie der Fassadengestaltung.



Unter Anbauten versteht man ein Gebäude oder ein Teil eines Gebäudes, die zusätzlich an ein Hauptgebäude gebaut sind. Es handelt sich hierbei um einen Gebäudeteil, der einem bestehenden Gebäude hinzugefügt wird.



Der Begriff der Loggia stammt aus der italienischen Sprache und bedeutet soviel wie Loge. Die Loggia ist daher auch, wie eine Loge im Theater, von fünf geschlossenen Seiten (den 3 Wänden, der Decke und dem Fußboden) umgeben. Sie ist ein hinter die Außenwand zurückgenommener nach vorne hin offener Gebäudeteil. Wichtigstes Merkmal zur Abgrenzung zum Balkon ist, dass die Loggia nicht aus dem Gebäude herausragt, sondern innerhalb der Gebäudelinie verbleibt.



Ein Wintergarten ist ein überwiegend mit Glas oder lichtdurchlässigem Kunststoff versehener Anbau eines Hauses, der sowohl der Pflege von Pflanzen als auch als Aufenthaltsraum dient.



Dachgauben sind Dachaufbauten, die zum Einbau senkrechter Fenster erstellt werden (Dachraumbelichtung) und die gegenüber der darunter liegenden Außenwand zurückspringen. Sie bilden einen konstruktiven Bestandteil des Daches.



Wohnformen

Im Folgenden werden Ihnen beispielhaft regionaltypische und marktgängige Wohnformen vorgestellt, die möglicherweise auch ihre Bedürfnisse ansprechen und zur Realisierung kommen.

Anhand der beispielhaft dargestellten Grundrisse (hier nur Erdgeschoss) und der Beschreibung erkennen Sie, wie viel Wohnfläche Sie mit der jeweiligen Wohnform erzielen können. Eine individuelle Anpassung an ihre Bedürfnisse bzw. ihr Grundstück ist selbstverständlich möglich.

In einem zweiten Schritt wurde der jeweiligen Wohnform ein entsprechendes Grundstück zugeordnet. Unterschieden wird zwischen dem minimal Notwendigen und dem für diese Bauform üblichen Grundstück. Darüber hinaus lassen sich alle Grundstücke beliebig vergrößern.





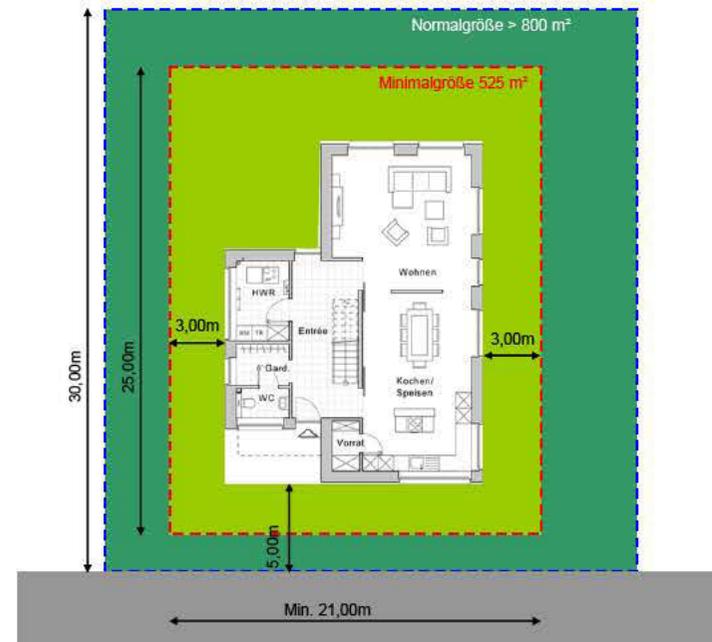
Beispiel 1: Bungalow mit flach geneigtem Dach I-Geschoss

Traufhöhe ca. 3,00m
First ca. 6,00m
Wohnfläche 150,00m²
Außenmaße 13,50 x 15,50m



Beispiel 2: Stadtvilla mit flach geneigtem Pultdach II-Geschosse

Traufhöhe ca. 6,00m
First ca. 7,00m
Wohnfläche 170,00m²
Außenmaße 10,00 x 13,00m
Anbau 4,00 x 7,00m





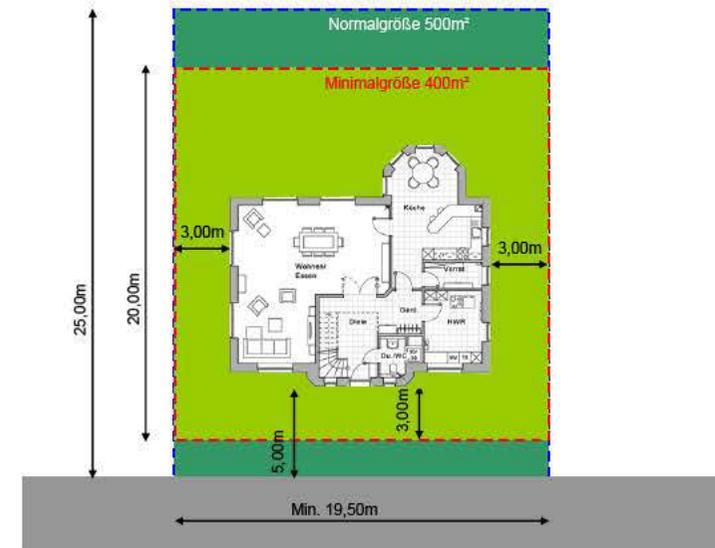
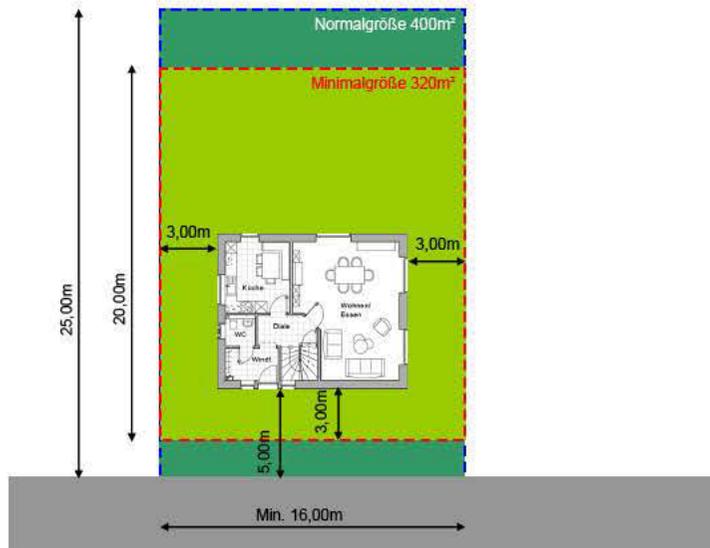
Beispiel 3: Kleines Einfamilienhaus mit Satteldach I+Dach

Traufhöhe ca. 3,50 m
 First ca. 8,00m
 Wohnfläche 110,00m²
 Außenmaße 8,00 x 10,00m



Beispiel 4: Großes Einfamilienhaus mit Satteldach I+Dach

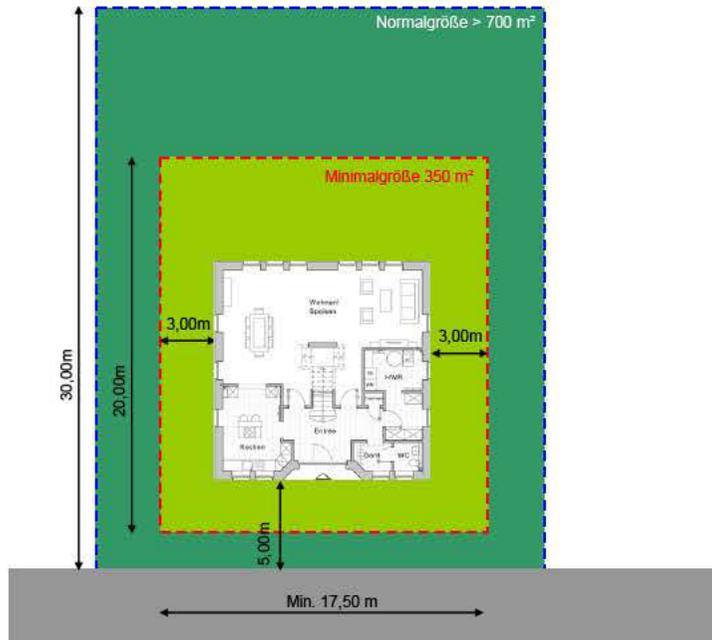
Traufhöhe ca. 3,50m
 First ca. 8,00m
 Wohnfläche 200,00m²
 Außenmaße 9,00 x 13,50m





Beispiel 5: Stadtvilla mit flach geneigtem Dach II Geschosse

Traufhöhe ca. 6,50m
First ca. 9,00m
Wohnfläche 220,00m²
Außenmaße 11,50 x 11,50m



Beispiel 6: Doppelhaushälfte mit Satteldach II+Dach

Traufhöhe ca. 6,00m
First ca. 10,00m
Wohnfläche 140,00m²
Außenmaße 6,50 x 11,50m
je Haushälfte





Ansprechpartner

Sollten Sie Fragen zur Umsiedlung, zum Baurecht, dem Kanalanschluss oder der Grundstücksvormerkung haben, so wenden Sie sich bitte an die Stadtverwaltung Kerpen

Jahnplatz 1

D-50171 Kerpen

Umsiedlungsbeauftragte der Stadt Kerpen

- Herr Bodo Rehschuh, Raum 225 Telefon : 02237/58-433 E-Mail : Bodo.Rehschuh@stadt-kerpen.de

Amt für Planen, Bauen, Wohnen und Klimaschutz, Abteilung Stadtplanung

- Herr Martin Schoppe, Raum 224 Telefon : 02237/58-428 E-Mail : Martin.Schoppe@stadt-kerpen.de

Sollten Sie Fragen zur Bauordnung oder Baugenehmigung haben, so wenden Sie sich bitte an das

Amt für Planen, Bauen, Wohnen und Klimaschutz, Abteilung Bauordnung

- Frau Elke Krichel, Raum 253 Telefon : 02237- 58 – 448 E-Mail : Elke.Krichel@stadt-kerpen.de

Sollten Sie Fragen zum Kanalanschluss haben, so wenden Sie sich bitte an das

Tiefbauamt, Abteilung Stadtentwässerung

- Frau Irina Neumüller, Raum 264 Telefon : 02237- 58 – 461 E-Mail : Irina.Neumueller@stadt-kerpen.de
- Herr Franz Claßen, Raum 268 Telefon : 02237/58-465 E-Mail : Franz.Classen@stadt-kerpen.de

