



ÜBERSICHTSKARTE M. 1:4.000	
Plangrundlage	Rechtsgrundlagen
<p>Unsertheländes streichen</p> <p>Die vorliegende Plangrundlage ist z.T. eine Abzeichnung = Vergößerung der Katasterkarte.</p> <p>Die Flurstück ist entstanden im Jahre ... nach einer Neuvermessung ...</p> <p>Die Plangrundlage erhält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z.B. Gebäude).</p> <p>Die vorliegende Plangrundlage wurde z.T. ... nach einer Neuvermessung und unter Verwendung von Fotogrammetrie ...</p> <p>Die Darstellung entspricht dem Zustand vom ...</p>	<p>Es wird bescheinigt, dass die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch einwandfrei ist.</p> <p>Ö.b.Verm.</p>
Ausfertigung	
<p>Dieser Plan ist die Ausfertigung, die der Rat der Stadt Kerpen in seiner Sitzung vom ... gem. § 19 (1) BauGB als Satzung beschlossen hat.</p>	<p>Bürgermeister</p>
Verfahren	
<p>Dieser Plan stimmt mit dem Urkataster und den öffentlich-rechtlichen Verträgen überein. Dieser Plan ist Urkatasterplan.</p> <p>Kerpen, den ...</p> <p>Bürgermeister</p> <p>Dieser Beteiligungsplan wurde entworfen und angefertigt von ... bis ...</p> <p>Gem. Beschluss des Rates der Stadt Kerpen vom ... wurde gem. § 3 (1) Nr. 1, Informationsverfahren gem. § 3 (1) BauGB abgelehnt.</p> <p>Kerpen, den ...</p> <p>Bürgermeister</p> <p>Dieser Beteiligungsplan wurde unter Mitwirkung folgender Fachleute erstellt:</p> <p>Kerpen, den ...</p> <p>Bürgermeister</p> <p>Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kerpen vom ... aufgestellt worden.</p> <p>Kerpen, den ...</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) des BauGB am ... öffentlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Die Unterrichtung der Bürger sowie die Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... gem. § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Kerpen, den ...</p> <p>Köln, den ...</p> <p>Bezeichnung/Köln im Auftrag</p> <p>Der Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB ist am ... im Amtsblatt der Gemeinde Kerpen veröffentlicht worden.</p> <p>Die Einholung von Stellungnahmen der Betroffenen gem. § 4 (3) Satz 4 BauGB oder (bei Änderungen) bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom ... bis ...</p> <p>Kerpen, den ...</p> <p>Bürgermeister</p>
Bestandteil des Bebauungsplanes sind:	
<p>Teilliche Festsetzungen</p> <p>Diesem Bebauungsplan sind eine Begründung und folgende Anlagen zur Begründung beigefügt:</p> <p>Landchaftspflegerische Fachbeitrag</p> <p>Kerpen, den ...</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Der Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB ist am ... im Amtsblatt der Gemeinde Kerpen veröffentlicht worden.</p> <p>Die Einholung von Stellungnahmen der Betroffenen gem. § 4 (3) Satz 4 BauGB oder (bei Änderungen) bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom ... bis ...</p> <p>Kerpen, den ...</p> <p>Bürgermeister</p>



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)	
1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) UND (3) BauNVO)	WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
1.2 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO)	Alle Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffern 1 bis 5 BauNVO
	<ul style="list-style-type: none"> Betriebe des Beherbergungsgewerbes sonstige nicht störende Gewerbebetriebe Anlagen für Verwaltungen Gartenbaubetriebe Tankstellen
	sind nicht zulässig.
2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)	
2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)	max. 0,4
	Zusammen mit den Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO darf die Grundflächenzahl maximal einen Wert von 0,5 erreichen (vgl. § 15 (4) BauNVO).
2.2 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)	Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:
	<p>Ordnungsbereich 1: BauTyp-1: Traufhöhe max. 4,45 m, Firsthöhe max. 9,50 m BauTyp-2: Traufhöhe max. 6,00 m, Firsthöhe max. 9,50 m</p> <p>Ordnungsbereich 2: Nur-BauTyp-1-zulässig: Traufhöhe max. 4,45 m, Firsthöhe max. 9,50 m</p> <p>Die Höhen werden jeweils gemessen:</p> <p>Traufhöhen zwischen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, Firsthöhen zwischen Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First) und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt. Als unterer Maßbezugspunkt gilt die höchste an das Baugrundstück angrenzende, erschließende Verkehrsfläche.</p>
	Abb.: Systemskizze zulässige Bautypen
	Abb.: Systemskizze Maßbezugspunkt
3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)	Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
4 ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 6 BauGB)	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden. Pro Wohngebäude ist maximal 1 Wohnung zulässig.
5 NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 (1) und § 23 (6) BauNVO)	
5.1 NEBENANLAGEN	Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 7,5 m ² oder einem umbauten Raum von 20 m ² je Baugrundstück nur außerhalb des Vorgartensbereichs (Grundstückfläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudezufahrt) zulässig.
	Sie sind nicht innerhalb der zur Befpflanzung vorgesehenen und festgesetzten Flächen zulässig (Ordnungsbereich A).
5.2 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 51 BauO NRW)	Pro Wohneinheit sind mind. zwei private Stellplätze auf dem betroffenen Baugrundstück herzustellen. Außerdem ist pro Wohneinheit 1 Stellplatz im öffentlichen Straßenraum herzustellen.
	Gemäß § 12 (6) BauNVO sind überdachte Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Fläche und entlang der seitlichen Baugrenze zulässig. Der Abstand zur Straße muss mindestens 5,50 m betragen.
6 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 13 BauGB)	Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen.
7 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-EINWIRKUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 24 BauGB)	Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich der Lärmschutzzone C nach § 16 Fluglärmschutz (entsprechend Außen-Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109, Tabelle 8). Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen müssen grundsätzlich ein erforderliches resultierendes bewertetes Mindestbauschalldämmmaß von erf. Rw, res > 40 dB aufweisen.
	Die Fenster von Aufenthaltsräumen (Wohn- und Schlafräume) sind mit Schalldämmulmen auszurüsten, die den Anforderungen der Schallschutzklasse II der VDI 2719 entsprechen.
8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)	
8.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)	max. 0,4
	Zusammen mit den Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO darf die Grundflächenzahl maximal einen Wert von 0,5 erreichen (vgl. § 15 (4) BauNVO).
8.2 EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE	Mutterboden ist sorgfältig zu sichern und auf nicht in Anspruch genommenen Flächen wieder zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen).
9 VERWENDUNG UND BEHANDLUNG VON MUTTERBODEN (§ 202 BauGB)	Mutterboden ist sorgfältig zu sichern und auf nicht in Anspruch genommenen Flächen wieder zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen).
10 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 12 und § 86 (1) Ziffer 1 und § 86 (4) LBauO NRW)	
10.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG	Zulässig sind nur geneigte Dächer in folgender Spannweite: Dachneigung BauTyp-1 Ordnungsbereich 2 : größer 25° Dachneigung BauTyp-2 Ordnungsbereich 1 : größer 15° bis 30°.
	Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.
10.2 DACHGAUBEN	Gauben dürfen in der Summe ihrer jeweiligen Breiten max. 50 % der Gesamtdachbreite ausmachen. Die maximale Breite der einzelnen Gauben ist auf 2,30 m begrenzt. Der Abstand untereinander, zu der Außenkante der eigenen Gebäudeaußenwand und zu dem freien Dachrand muss mindestens 1,25 m betragen.
	Gauben müssen auf die Gliederung der darunter liegenden Fassade bezogen sein.
	Nebendächer wie Dächer von Gauben müssen eindeutig – mindestens 1,00 m – unter der Firstlinie zurückbleiben. Gauben in der 2. Dachebene sind nicht zulässig.
10.3 ZWERCHHÄUSER	Aus der Fassade entwickelte Zwerchhäuser und ähnliche Gebäudeteile dürfen eine maximale Breite von 60% der Fassadenbreite haben. Der obere Abschluss muss mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen.

10.4 DACHMATERIAL UND DACHFARBE	Die Dächer in den Baufeldern Ordnungsbereich 1 und 2 sind grundsätzlich aus braunen oder grauen (alle Grau- und Anthrazitöne), rotbraunen oder dunkelroten Dachmaterialien herzustellen, in allen Baufeldern sind die Dächer mit nicht glänzenden Ton- oder Betonsteinplatten herzustellen.
	Dachaufbauten sind in Material und Farben dem Hauptdach anzupassen.
11 EINFRIEDUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) Ziffer 5 BauO NRW)	
11.1 EINFRIEDUNGEN DER VORGÄRTEN	In den Vorgärten sind als Einfriedung nur Hecken bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Dementsprechend sind Maschendraht-/Stabgitterzäune, Mauern, Holzzäune oder ähnliche Einfriedungen unzulässig.
11.2 EINFRIEDUNGEN DER HAUSGÄRTEN	Im Bereich der Hausgärten sind als Einfriedung nur Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Ausnahmsweise ist zusätzlich zu den Hecken die Errichtung von leichten Metall- oder Maschendrahtzäunen in gleicher Höhe zulässig.
12 WINTERGÄRTEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO)	Wintergärten sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Konstruktive Elemente (Sockel, Pfeiler oder ähnliches) müssen sich dem verglasten Anteil deutlich unterordnen.
13 FREIFLÄCHEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) Ziffer 4 und § 86 (4) LBauO NRW)	Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten. Die nicht für notwendige Zufahrten oder die Gebäudeerschließung erforderlichen Vorgartenflächen sind gärtnerisch anzulegen.
14 WERBEANLAGEN	Werbeanlagen sind nur in untergeordneter Form, zurückhaltender Gestaltung und ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen eine Größe von max. 1 m ² nicht überschreiten. Je Werbemittel eine Einrichtung ist nur eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen an oder auf Dächern sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen mit ihrer Oberkante die Traufhöhe nicht überschreiten. Bewegliche Lichtwerbeanlagen, beleuchtete Axtika- bzw. Gesimsbänder und freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
15 HINWEISE	
Rückhaltung von Niederschlagswasser:	Es wird empfohlen, dass auf den Baugrundstückflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Zisternen zurückhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toiletenspülung wiederverwendet werden. Die Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m ² versiegelte Grundstücksfläche bzw. Dachfläche 4-5 m ³ Rückhaltevolumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist der Stadt Kerpen und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen.
Bodenschutz:	Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen.
Eingriffe in den Baugrund:	Bel Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1)) durch den Bauherren zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
Erdbebenzone:	Die Gemarkung Blatzheim der Stadt Kerpen befindet sich in der Erdbebenzone 3 der Untergund Klasse 3 (3 = Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtigem Sedimentfüllung). Wegen Sumpfungsmassnahmen und druckempfindlichen löslichen Deckschichten sind ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen, deshalb können gegebenenfalls besondere bauliche Massnahmen im Gründungsbereich baulicher Anlagen erforderlich werden. Weitere Informationen: Geologischer Dienst NRW - De-Greif-Strasse 195, 47203 Krefeld, Tel. 02151897-0.
Bodenfunde:	Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Niedeggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Niedeggen, Tel. 02425/9039-199, 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.
Wehrbereichsverwaltung West:	Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Militärlagerfeldes Niedeggen. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgasmissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden wegen dieses frühzeitigen Hinweises nicht anerkannt.
Sollten bauliche Anlagen einschließlich ihrer untergeordneten Gebäudeteile die Höhe von 9,50 m überschreiten, sind die Planungsunterlagen vor Erstellung einer Baugenehmigung der Wehrbereichsverwaltung West vorzulegen.	
Sicherheitsrichtungen:	Es wird auf das Beratungsangebot zu kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Baugruben mit einbruchhemmenden Sicherheitsrichtungen hingewiesen. Der Bauherr soll frühzeitig auf dieses Beratungsangebot hingewiesen werden. Beratung dieser Art werden unter Berücksichtigung von Lage, Gebäudekonzeption, Nutzung, Ausstattung und dem persönlichen Sicherheitsbedürfnis der Nutzer individuell, objektiv und kostenlos von der Polizei durchgeführt. Eine Terminabsprache ist unter der Telefonnummer der polizeilichen Beratungsstelle unter 02233/52-4816 oder 4817 möglich.
Kampfmittelbeseitigung:	Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächste Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.
Veränderungen im Grundwasserregime:	Das Plangebiet befindet sich im Bereich des auf Braunkohle verfahrenes Bergwerkes "Blatzheim". Abbau von Rohstoffen im Plangebiet ist durch von Sumpfungsmassnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben.
Eine Zunahme der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Biederlegung der bergbaulichen Sumpfungsmassnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung, als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden (Empfehlungen entsprechend des Schreibens der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau und Energie in NRW vom 13. Mai 2013).	

BAULEITPLANUNG

KOLPINGSTADT KERPEN

AMT 16 "PLANEN, BAUEN, WOHNEN UND UMWELTSCHUTZ"

Planzeichen

WA = Allgemeines Wohngebiet
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) max.
z.B. (FH) = 9,50m Höhe baulicher Anlage (Firsthöhe) max.
z.B. (TH) = 4,45m Höhe baulicher Anlage (Traufhöhe) max.
offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche (K 54)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich -

Fußweg

Parkplatz

Öffentliche Parkflächen, nur beispielhafte Darstellung, Abweichungen möglich entsprechend Erschließungsplanung

Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Verkehrsrain

Private Grünfläche

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Ordnungsbereich für die Landespflege

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

----- empfohlene Grundstücksgränze

----- Ordnungsbereich

----- tachymetrische Geländeaufnahme

BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

52283 NÖRTERSHAUSEN
AM BRITEN WEG 1
TELEFON 02425/9039-0
TELEFAX 02425/9039-38
INFO@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Stadtteil Blatzheim

Bebauungsplan

BL 343

"Nördlich Giffelsberger Weg"

M. 1:500 Stand: 06/2013