



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
BU 317 „Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“  
Kerpen-Buir**

**Textliche Festsetzungen**

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 und 13 BauNVO

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“ sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Rehabilitationsbereich für Pferde (Pferdestall mit bis zu 10 Pferdeboxen), u.a. Untersuchungsräume, Laufband, Sauna, Höhensonne, Wasserführanlage und vergleichbare Anwendungen inkl. erforderlicher Nebenräume/Pflegebereiche
- Pensionspferdehaltung (Pferdestall mit bis zu 30 Pferdeboxen),
- überdachte Pferdeführanlage (Longierzirkel),
- Reithalle,
- Reiterstube (Pausenraum für die Belegschaft und für Gäste),
- Außenreitplatz,
- allgemeine Einrichtungen zur Pferdehaltung wie z.B. Heu-/Strohlager, Futtermittellagerung, Sattelkammern, Maschinen- und Gerätelager, Dungplatz, Wasch- und Trockenräume, etc.,
- Pferdestall mit bis zu 5 Pferdeboxen zur privaten Tierhaltung,
- Büro- und Verwaltungsgebäude/-räume, Werkstätten, sofern sie mit den o.g. zulässigen Anlagen in einem engen räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen,
- bis zu 7 Wohneinheiten (auch Wohnungen für Betriebsinhaber und Personal)
- Nebenanlagen (s.u.).

Ausnahmsweise sind auch Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger i.S.d. § 13 BauNVO bis zu einer BGF von 150 m<sup>2</sup> zulässig (z.B. Veterinär, Therapeut).

1.2 Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19 BauNVO

Untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, Abluftkammine, Antennen, Solaranlagen, etc. können ausnahmsweise die festgesetzten Höhen um maximal 1,5 m überschreiten [§ 18 i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO].

Maßgebliche Bezugsfläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Grundfläche des Sondergebietes (9.631 m<sup>2</sup>) [§ 19 Abs. 3 BauNVO].

Die zulässige Grundfläche GRZ = 0,5 darf durch die Grundflächen der Nebenanlagen/priv. Verkehrsflächen) bis zu einer GRZ = 0,8 überschritten werden [§ 19 Abs. 4 BauNVO].

1.3 Stellplätze und Garagen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

Im Sondergebiet sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig [§ 12 Abs. 6 BauNVO].

1.4 Bauweise  
§ 9 Abs. 1 Nrn. 2, 4 und 10 BauGB, § 22 BauNVO

Die Reithalle und die Longieranlage im Norden des Plangebietes können an die nördliche Grundstücksgrenze (zum öffentlichen Park) herangebaut werden. Alle anderen Gebäude werden unabhängig von ihrer Länge mit seitlichem Grenzabstand errichtet (abweichende Bauweise) [§ 22 Abs. 4 BauNVO].



Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
BU 317 „Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“  
Kerpen-Buir

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Stellplätze  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, § 23 BauNVO

Dachüberstände, Putz- und Rettungsbalkone sowie Sonnenschutzvorrichtungen dürfen bis zu 1,5 m über die festgesetzten Baugrenzen vortreten [§ 23 Abs. 3 BauNVO]. Darüberhinaus kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden [§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO].

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind im Sondergebiet Nebenanlagen zulässig, soweit sie mit den o.g. zulässigen Hauptanlagen in einem engen räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen, wie z.B.

- Wege, befestigte Lagerflächen, Außentreppen, Terrassen, Mauern, Zäune,
- Paddocks (Außenställe, Kleinauslauf für Pferde),
- Silos, Futtermittelbehälter, Geräteschuppen, Gartenhäuschen, Zwinger,
- Löschwasserbehälter, Regenrückhaltebecken, Versickerungsanlagen,
- sonstige stadttechnische Nebenanlagen wie z.B. Kanäle, Leitungstrassen,
- Fahrrad- und Kraftradstellplätze (auch überdacht), Müllsammelbehälter.

Stellplätze für PKW sowie der Außenreitplatz und der Dungplatz sind nur in den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gekennzeichneten Bereichen zulässig („St“, Außenreitplatz“, „Dungplatz/Mistcontainer“) [§ 23 Abs. 5 BauNVO].

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Tektonische Störzone), sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen [§ 23 Abs. 5 BauNVO].

1.6 Grünordnung, Umweltschutz, Regenwasserbewirtschaftung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25b BauGB

Die zu erhaltenden Einzelbäume sind vor Beschädigung durch Baumaßnahmen sowie vor Verbiss durch Pferde zu schützen. Sie sind bei Verlust zu ersetzen.

In den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Weide, Garten“ sind zulässig:

- Weiden für Pferde, Koppeln,
- Paddocks (Außenställe, Kleinauslauf für Pferde),
- Wirtschaftswege, Gartenwege, Terrassen, Mauern, Zäune,
- Wohngärten, Nutz- und Schmuckgärten,
- Versickerungsanlagen,
- sonstige stadttechnische Nebenanlagen wie z.B. Kanäle, Leitungstrassen,

Der geplante Abbruch der bestehenden Hofscheune im nördlichen Plangebiet (siehe Kennzeichnung) ist außerhalb der Nist- und Brutzeit vorzunehmen (1. März bis 1. Oktober). Vor dem Abbruch ist zu prüfen, ob sich Eulen und Fledermäuse im Gebäude aufhalten. Für den Fall, dass beim Abbruch der Scheune Niststätten verloren gehen, sind geeignete Ersatzniststätten in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde im Plangebiet vorzusehen [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB].

**\* In der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Dungplatz, Mistcontainer“ sind zur Lagerung von Pferdemist ausschließlich Container zulässig, in denen der Pferdemist ohne erneutes Umladen auch abgefahren werden kann. (redaktionelle Anpassung nach Offenlage)**

Unverschmutztes bzw. gering verschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen ist nach geeigneter Vorreinigung (und ggf. betrieblicher Nutzung) über bewachsener und belebter Bodenzone im Plangebiet zu versickern.

2. Festsetzungen nach Landesrecht, Örtliche Bauvorschrift  
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
BU 317 „Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“  
Kerpen-Buir**

Im Sondergebiet sind für Hauptbaukörper nur Satteldächer zulässig. Als Dacheindeckung sind nur schwarze oder anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine zulässig. Zur Integration von Solaranlagen sind Abweichungen von der Dachdeckung zulässig.

Für die äußere Gestaltung der Hauptbaukörper sind ausschließlich zulässig:

- Ziegel, Ziegelklinker (matte rot-braune Farbtöne, Feldbrandsteine),
- Putzflächen in matten, weißen bzw. braun/beigen Farbtönen,
- Holz (naturfarben).

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. In den privaten Grünflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig.

**\* An der nördlichen Fassade der geplanten Reithalle, sowie an der geplanten Longieranlage sind Werbeanlagen nicht zulässig. (redaktionelle Anpassung nach Offenlage)**

#### Hinweise und Empfehlungen

1. Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung.
2. Im Plangebiet liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln vor. Eine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln kann gleichwohl nicht gewährt werden. Daher sind bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.
3. Das Plangebiet liegt im Bereich des ehemaligen Rittersitzes Anstelburg (zweiteilige Burganlage mit Wassergraben).

Das Verfahren zur Unterschutzstellung des geplanten Bodendenkmals Nr. 156 ist noch nicht abgeschlossen. Sämtliche Erdeingriffe (z.B. Arbeiten im Fundamentbereich bestehender Gebäude, Entfernen und Erneuern von Fußböden, Errichtung von Neubauten, Verlegung von Versorgungsleitungen, usw.) sind archäologisch zu begleiten. Auftretende Funde und Befunde müssen dokumentiert, gesichert und geborgen werden.

4. Das Plangebiet wird im Süden, unmittelbar an der St. Michael Straße von einer bewegungsaktiven tektonischen Störzone gekreuzt. Im Verlauf dieser tektonischen Störzone treten unterschiedliche bauwerksschädigende Bodenbewegungen auf. Hier können nur Grün- und Verkehrsflächen angelegt werden.
5. Für einen ausreichenden Brandschutz ist eine Löschwassermenge von 1.600 ltr/min (96 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden bereitzustellen.
6. Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine Wasserleitung der RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH (südliche Auffahrtsallee, Kennzeichnung im Plan). An der nördlichen Plangebietsgrenze befinden sich ein privater Wasseranschluss sowie ein privater Kabelverteilschrank (Schützenplatz), der im Zuge der Planung verlegt werden muss.
7. Es gilt die Baumschutzsatzung vom 23.09.2005.