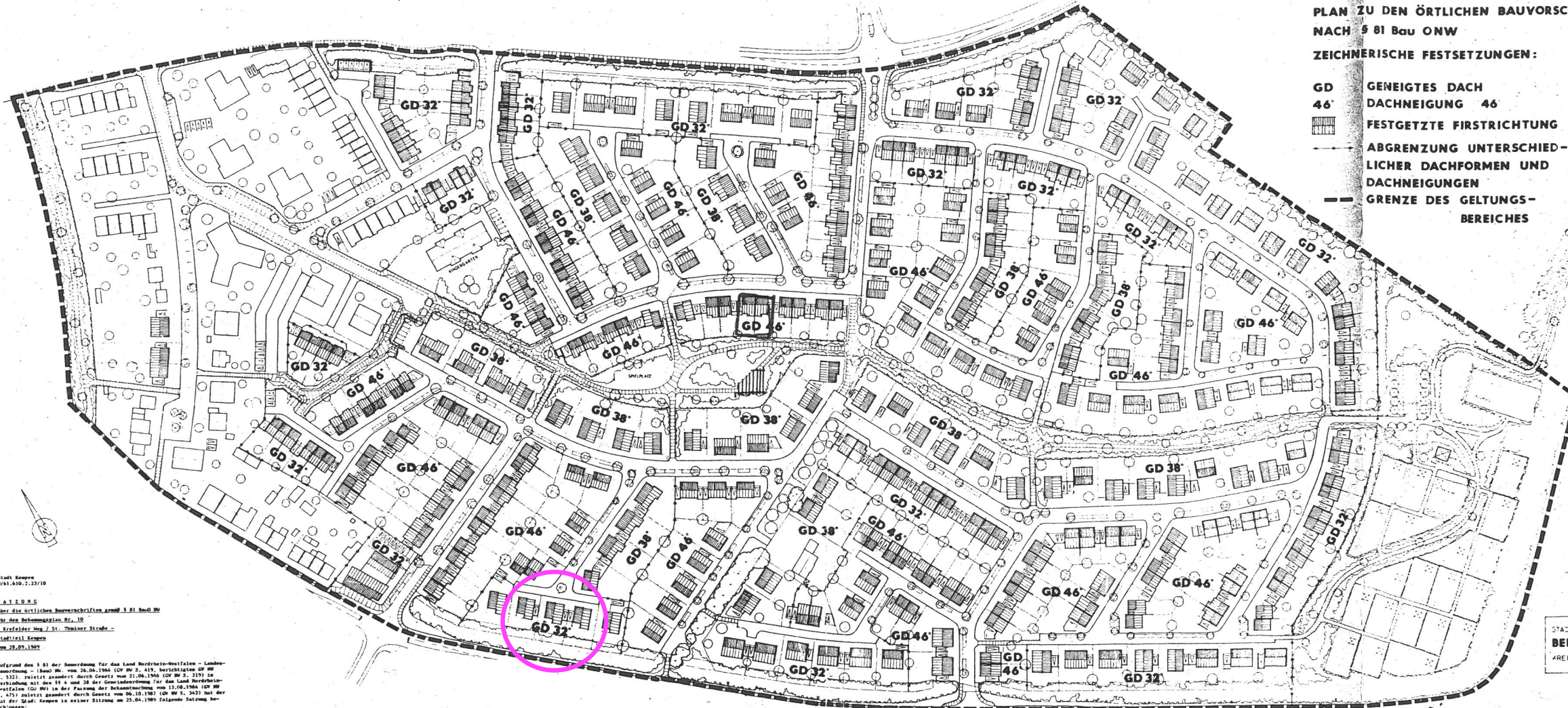


**PLAN ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
NACH § 81 Bau ONW**

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN:

- GD GENEIGTES DACH
- 46° DACHNEIGUNG 46°
- FESTGETZTE FIRSTRICHTUNG
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER DACHFORMEN UND DACHNEIGUNGEN
- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES



Stadt Kempen
0941-610-23710

SAZUNG
über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 81 Bau ONW
für den Bebauungsplan Nr. 10
- Krefelder Weg / St. Thoniser Straße -
Städteil Kempen
vom 28.09.1989

Aufgrund des § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (Land ONW vom 28.06.1984 (GF Nr. 3, 419, berichtliches GF Nr. 5, 32) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.1986 (GF Nr. 3, 319) Verbindung mit dem § 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1986 (GF Nr. 5, 879) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.1987 (GF Nr. 5, 342) hat der Rat der Stadt Kempen in seiner Sitzung am 25.04.1989 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 - Geltungsbereich
Diese Satzung regelt das gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 - Krefelder Weg / St. Thoniser Straße - Stadtteil Kempen, Flur 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11.
Er regelt sich nach dem nachstehenden Ausschnitt der Deutschen Grundkarte, in der der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung mittels einer schwarzen gestrichelten Linie eingetragen ist.

§ 2 - Form der örtlichen Bauvorschriften
Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften besteht aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

§ 3 - Örtliche Bauvorschriften in zeichnerischer Form
Die örtlichen Bauvorschriften in zeichnerischer Form über:
- Dachformen,
- Dachneigungen und Firstrichtungen
- und die Höhenlage der Gebäude, ist Bestandteil dieser Satzung ist.
Der Plan ist ab dem Rat der Stadtverwaltung Kempen in Kempen 1, Bismarckstr. 1, Zimmer 102/103, Stadtkassenamt - III, Stock,
von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr
von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr
von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr
von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr
und
von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr
zu jedermann freigelegt.
Zu jedermann freigelegt sind:

§ 4 - Form der Bauvorschriften in textlicher Form

1. Begriffe
1.1 Die in dieser Satzung bezeichneten Begriffe sind im Anhang dieser Satzung definiert.
1.2 Die in dieser Satzung bezeichneten Begriffe sind im Anhang dieser Satzung definiert.
1.3 Die in dieser Satzung bezeichneten Begriffe sind im Anhang dieser Satzung definiert.

2. Doppelhäuser
2.1 Doppelhäuser sind Gebäude, die auf einem Grundstück stehen und die durch eine gemeinsame Außenwand verbunden sind.
2.2 Doppelhäuser sind Gebäude, die auf einem Grundstück stehen und die durch eine gemeinsame Außenwand verbunden sind.

2.2.1 Doppelhäuser können höhere Dachschrägen zugelassen werden, wenn die Erweiterung eines bestehenden Gebäudes, wenn die vorhandene Handhöhe (traufseitig) überschritten wird.
2.2.2 Bei einer Erweiterung, wenn die vorhandene Handhöhe (traufseitig) überschritten wird, ist die vorhandene Handhöhe (traufseitig) zu berücksichtigen.
2.2.3 Bei einer Erweiterung, wenn die vorhandene Handhöhe (traufseitig) überschritten wird, ist die vorhandene Handhöhe (traufseitig) zu berücksichtigen.

3. Dachformen
3.1 Die Gebäude sind mit geneigten Dächern auszuführen. Pultdächer werden nicht zugelassen.
3.2 Garagen und überdachte Stellplätze können mit Flachdächern ausgestattet werden.
3.3 Bei nicht festgesetzter Dachform ist die neue Dachform der vorhandenen Dachform anzupassen.

4. Dachneigungen
4.1 Die zulässige Toleranz für die festgesetzten Dachneigungen beträgt 2,4 Grad.
4.2 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen darf dieser Toleranzwert nur in Ausnahmefällen überschritten werden, wenn für das betreffende Doppel- oder Reihengrundstück eine stützrechtliche Regelung besteht.
4.3 Bei nicht festgesetzter Dachneigung ist die Dachneigung der vorhandenen Dachneigung anzupassen.

5. Dachschichten
5.1 Für Doppelhäuser, Hausgruppen und die Bebauung in der geschlossenen Bauweise sind Dachschichten mit nichtstrahlend reflektierenden Dachflächen zulässig.
5.2 Ausnahmen von der festgesetzten Dachschichtenart und deren Farben sind nur zulässig, wenn für das betreffende Doppelhaus oder die Hausgruppe eine stützrechtliche Regelung besteht.

6. Dachbänne, Dachgesimpe und Dachschornsteine
6.1 Dachbänne und Dachgesimpe sind nur bei einer Dachneigung von 35 Grad zulässig.
6.2 Bei der Anbringung von Dachschornsteinen dürfen keine über die Dachfläche hinausragenden Teile, wie z.B. Giebel und Dachziegel, an der Fassade des Gebäudes zu sehen sein.

6.3 Bei der Anbringung von Dachschornsteinen dürfen keine über die Dachfläche hinausragenden Teile, wie z.B. Giebel und Dachziegel, an der Fassade des Gebäudes zu sehen sein.

7. Außenanlagen
7.1 Für Doppelhäuser, Hausgruppen und Reihengrundstücke sind Außenanlagen nur in bestimmten Fällen zulässig.
7.2 Ausnahmen von den festgesetzten Außenanlagen sind nur zulässig, wenn für das betreffende Doppelhaus, die Hausgruppe oder Reihengrundstück eine stützrechtliche Regelung besteht.

8. Carportanlagen
8.1 Für Doppel- und Reihengrundstücke wird eine Handhöhe von 2,25 m über Oberkante der angrenzenden Straßeneinfahrt festgesetzt.
8.2 Ausnahmen von der festgesetzten Handhöhe sind nur zulässig, wenn für die betreffende Doppel- oder Reihengrundstücke eine stützrechtliche Regelung besteht.

9. Standplätze für bewegliche Abfallbehälter
9.1 In den Vorgärten sind Standplätze für bewegliche Abfallbehälter nur zulässig, wenn diese:
- mit Stützbohlen
- und/oder
- mit Materialen, die sich in die durch diese Festsetzungen bezeichnete Gefällezone des Straßeneinfahrt einbauen lassen,
ausgestattet sind.
9.2 Die Standplätze sind so zu gestalten, dass die beweglichen Abfallbehälter von der Straßeneinfahrt nicht eingesehen werden können.

10. Mauer
10.1 Treppentritte auf dem gemeinsamen Grund von Doppel- und Hausgruppen dürfen - ausgenommen in Vorgärten - eine Höhe von 7,00 m über Fertigbau-Erdgeschossboden und eine Länge von 3,00 m - gemessen von der rückwärtigen Gebäudeseite - nicht überschreiten.

11. Vorgärten und Einfriedungen
11.1 Als Einfriedung ist eine bis zu 1,25 m hohe Mauer oder eine mit Stützbohlen ausgestattete Mauerwerk- oder Holzmauer in straßenseitiger Verlaufsrichtung zwischen dem Grundstück und dem öffentlichen Straßenraum zulässig.
11.2 Als Einfriedung ist eine bis zu 1,25 m hohe Mauerwerk- oder Holzmauer in straßenseitiger Verlaufsrichtung zwischen dem Grundstück und dem öffentlichen Straßenraum zulässig.
11.3 Als Einfriedung ist eine bis zu 1,25 m hohe Mauerwerk- oder Holzmauer in straßenseitiger Verlaufsrichtung zwischen dem Grundstück und dem öffentlichen Straßenraum zulässig.

11.2 Ausnahmen können andere Einfriedungsarten sowie Einfriedungshöhen bis zu 1,00 m über Oberkante der angrenzenden Straßeneinfahrt zugelassen werden.
- bei Rückschlüssen unter der Einwirkung der Teile von Vorgärten, die direkt an die nicht überbauten Grundstücke angrenzen,
- bei Grundstücken, die rückwärts an die Straßeneinfahrt angrenzen,
- in den seitlichen Gebäudeteilen, die stark belasteten Verkehrsflächen zugewandt sind,
- für öffentliche und private Kinderspielflächen,
- für Einrichtungen des Grundbesitzes,
- für öffentliche Verkehrs- und Einrichtungsanlagen,
- für öffentliche Grünflächen,
- für Dorferklingarten,
- für Hofanlagen.

Sie müssen jedoch in einem Abstand von 1,00 m von der Straßeneinfahrt errichtet werden. Der dafür folgende Geländestreifen ist mit Straßeneisen nicht einzumauern.

11.3 Vorgärten dürfen nicht als bebaute oder Lagerplätze sowie Stellplätze - ausgenommen in Garagenfahrtrahnenbereich - genutzt werden.

Bekanntmachungseröffnung
Diese Satzung wird hiermit gemäß § 4 Absatz 4 und 5 der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 4 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsrecht (Bekanntmachungseröffnung - Bekanntmachung) vom 07.04.1981 (GF Nr. 2, 224) und § 15 der Bekanntmachung der Stadt Kempen vom 18.12.1984 (Abt. Kre. VII S. 876) öffentlich bekanntgemacht.
Kempen, den 28.09.1989
Der Bürgermeister
Hans-Joachim Kempen
(für den Beauftragten)

§ 5 - Inkrafttreten
Diese Satzung tritt mit dem Ablauf des Frechungszeitraumes des "Anschlusses Kreis Viersee", in dem diese Satzung veröffentlicht wird, in Kraft.

Hinweis:
Gemäß § 4 Absatz 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen kann eine Verfügung von Verfügungs- oder Verfügungsberechtigten beim Zustandekommen der Satzung nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geändert werden, es sei denn:
a) eine veranschaulichte Genehmigung (Gehlt),
b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
c) der Stadtdirektor hat den Rat beschuldigt vorher benannt
oder
d) der Form- oder Verfahrensfehler ist gegenüber der Stadt Kempen vorher bekannt und dabei die veränderte Sachverhaltsverhältnisse und die Tatsache berücksichtigt worden, die den Mangel ergibt.

STADT KEMPEN / STÄDTL. KEMPEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 10
KREFELDER WEG / ST. THONISER STR.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Reine Wohngebiete (WR)

1.1 Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Allgemeine Wohngebiete (WA)

2.1 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 6 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

3. Garagen und Stellplätze

3.1 Garagen und Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) sowie auf den überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 1 BauNVO) zulässig.

3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO), ausgenommen die Anbauverbotszonen entlang den klassifizierten Straßen, können im Einzelfall ausnahmsweise Garagen und Stellplätze zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

4. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und solche nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO

4.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Anbauverbotszone entlang den klassifizierten Straßen sind Nebenanlagen und Einrichtungen, ausgenommen Einfriedungen, nicht zulässig.

4.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Anbauverbotszone entlang den klassifizierten Straßen sind nur

- Nebenanlagen und Einrichtungen, die aufgrund anderer Bestimmungen erforderlich sind (z.B. private Kinderspielplätze nach § 9 Abs. 2 BauO NW)
- Einfriedungen,
- Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

allgemein zulässig.

4.3 Alle anderen Nebenanlagen und Einrichtungen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Anbauverbotszonen entlang den klassifizierten Straßen nur ausnahmsweise zulässig.

5. Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse

5.1 Im Einzelfall kann als Ausnahme ein Vollgeschöß mehr zugelassen werden, wenn

- dieses Vollgeschöß sich im Dachraum befindet,
- die Dachneigung mehr als 35 Grad beträgt und
- die festgesetzte Geschößflächenzahl nicht überschritten wird (§ 17 Abs. 5 BauNVO).

6. Überschreiten der Baugrenze

6.1 Ist eine Baugrenze festgesetzt, so kann als Ausnahme ein Vortreten von Balkonen, Erkern, Bauteilen mit geringfügigem Ausmaß u. ä. bis höchstens 1,25 m zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO).

7. Erhalten von Bäumen

7.1 Die im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zu erhalten. Bei Verlust ist ein Baum gleicher Art als Ersatz zu pflanzen. Der Stammdurchmesser des Baumes für die Ersatzanpflanzung muß mindestens 10cm betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

8. Dauerkleingärten

8.1 In der festgesetzten öffentlichen Grünfläche »Dauerkleingärten« (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) ist je Dauerkleingarten nur eine Gartenlaube in eingeschossiger Bauweise mit einer maximalen Firsthöhe von 3,20m und Traufhöhe von 2,60m bis zu höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachter Terrasse zulässig. Anbauten und Nebenanlagen, ausgenommen Einfriedungen, werden nicht gestattet.

9. Lärmbelastete Flächen

9.1 Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten »lärmbelasteten Flächen« sind die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienenden Räume, die den klassifizierten Straßen und den darauf einmündenden Erschließungsstraßen zugewandten und in den seitlichen Abstandsflächen befindlichen Außenbauteile der Wohngebäude so auszubilden, daß das daraus bewertete Schalldämmmaß in den Bereichen mit der Kennziffer

- 1 in sämtlichen Geschossen von 40 dB
- 2 in sämtlichen Geschossen von 35 dB
- 3 in sämtlichen Geschossen von 30 dB und
- 4 ab 1. Obergeschöß von 30 dB

nicht unterschritten wird (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

HINWEISE

1. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 10 — Krefelder Weg/St. Töniser Straße - Stadtteil Kempen werden die entgegenstehenden Festsetzungen des Durchführungsplanes Nr. 4 — Bauzonen/Baugestaltung - Stadtteil Kempen, soweit sie den räumlichen Geltungsbereich des neu aufgestellten Bebauungsplanes erfassen, außer Kraft gesetzt.
2. Auftretende archäologische Bodenfunde und Bodenbefunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind entsprechend dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in 5300 Bonn, Colmantstraße 14-16, unmittelbar zu melden.
3. Gemäß § 10 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen sind die Grundstücke entlang der St. Töniser Straße (L 362), des Krefelder Weges (K 11) und der geplanten Südumgehung (B 509n) außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze lückenlos und dauerhaft mit einer mindestens 1,25m hohen Einfriedung abzugrenzen.
4. Die örtlichen Bauvorschriften nach § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) für diesen Bebauungsplan werden in einer selbständigen Satzung erfaßt.