

Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen zum Zwecke einer aufgelockerten Fassadengestaltung oder zur Fassadenbegrünung ist bis zu einer Tiefe von 0,80 m zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind beschränkt auf den Bereich der nicht überdachten Freiverkaufsflächen Regallager, Gartenhäuser als Ausstellungsstücke, Pergolen u.ä. zulässig.

1.2 Zulässige Gebäudehöhe

Die Höhe der baulichen Anlagen wird für das gesamte Plangebiet auf 70,00 m über NN begrenzt. Diese Höhenbegrenzung gilt nicht für Werbeanlagen. Diese sind in Abstimmung mit dem Bauamt im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

2. Verkaufsflächen/Sortimentsbeschränkung

2.1 Die zulässige Verkaufsfläche wird wie folgt beschränkt:

Baumarkt/Gartenmarkt innen	6500 m²
Baumarkt/Gartenmarkt außen tlw. überdacht	4000 m²

2.2 In Anlehnung an den Katalog der sog. Kölner Liste werden folgende innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen:

Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren

Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel

Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren

Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte

Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (z.B. Haarfön)

Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente

Antiquitäten, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen

Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse,

Büroorganisationsmittel

Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze

Tafel-, Küche- und Haushaltsgeräte

* Nähmaschinen

* Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse

Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere

Gebrauchsgüter der vorstehenden Liste

Vorstehende Sortimente dürfen als Randsortiment insgesamt auf maximal 550 qm Fläche angeboten werden. Jede der vorstehend zusammengefaßten Sortimentsgruppen (z. B. Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren) darf für sich genommen unbeschadet der Gesamtflächenbegrenzung in Satz 1 auf einer Fläche von maximal 200 qm angeboten werden.

Eine Sonderregelung gilt für Wohnraumlampen und Leuchten. Für diese beträgt die Verkaufsflächenbegrenzung 300 qm, wobei auf diese Flächenbegrenzung die Verkaufsflächen der im Baumarktsortiment an sich unbeschränkt zulässigen Sortimente der Nichtwohnraumleuchten anzurechnen sind.

2.3 Zulässig ist außerdem ein Stehimbiß für Kunden und Mitarbeiter mit einer maximal diesen zugänglichen Fläche von 50 m².

3. Private Stellplätze

- 3.1 Im Plangebiet sind entsprechend den zeichnerischen Darstellungen des Planes mindestens 317 offene Stellplätze, davon 11 Behindertenstellplätze, herzustellen. Ein Verschieben der Lage der Stellplätze gegenüber der Darstellung im zeichnerischen Teil des Planes ist nur in Abstimmung mit dem Bauamt der Stadt Brühl zulässig.
- 3.2 Die Befestigung der privaten Stellplätze ist in einer Tiefe von vier Metern je Stellplatz und mit Ausnahme der Fahrstraßen in wasserdurchlässigem Material herzustellen.

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

In dem gekennzeichneten Bereich an der nördlichen Plangrenze ist die vorhandene Bepflanzung nach Maßgabe des Anlageplanes zur Umweltverträglichkeitsuntersuchung zu erhalten und zu pflegen.

5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 5.1 Der an der östlichen Plangrenze gekennzeichnete Bereich ist nach Maßgabe des Anlageplanes zur Umweltverträglichkeitsuntersuchung zu bepflanzen und zu pflegen.
- 5.2 Die im zeichnerischen Teil des Planes dargestellten Bäume sind an den vorgegebenen Standorten nach Maßgabe des Anlageplanes zur Umweltverträglichkeitsuntersuchung und des Durchführungsvertrages durch den Vorhabenträger anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6. Verkehrsgrün

Die im zeichnerischen Teil des Planes dargestellten Flächen für Verkehrsgrün sind nach Maßgabe des Anlageplanes zur Umweltverträglichkeitsuntersuchung und des Durchführungsvertrages durch den Vorhabenträger zu bepflanzen.

7. Dachgestaltung:

Als zulässige Dachform wird Flachdach festgesetzt.

8. Fassadengestaltung:

- 8.1 Die Fassaden der Gebäude sind in der Grundfarbe Weiß mit farblich abgesetzten Gestaltungselementen herzustellen.
- 8.2 Die Fassade der Westseite des Gebäudes ist durch großzügige Glaselemente gestalterisch aufzulockern.
- 8.3 Die geschlossenen Wandflächen an der Südseite des Gebäudes sind mit standortgerechten, kletternden und rankenden Pflanzen in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Brühl zu begrünen. Falls erforderlich sind funktionsgerechte Rankhilfe zu installieren. Die Begrünung hat spätestens zwei Jahre nach Inbetriebnahme des Vorhabens zu erfolgen.

Hinweise:

1. Der Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche am Südrand des Plangebietes (nachrichtlich Planstraße A) wird als Vorhalffläche für eine eventuell später geplante Verbindungsstraße zwischen Bergerstraße und Wesselingener Straße gesichert.
2. Die im östlichen Bereich eingezeichnete Fläche zur Anlage der Versickerungsmulde ist nur nachrichtlich dargestellt. Die genaue Lage und Abmessung sowie die Eignung der Versickerungsfläche ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
3. Das an der östlichen Plangrenze zum ehemaligen Teich abfallende Gelände soll im Geltungsbereich des Plangebietes auf das Niveau des übrigen Plangebietes mit inertem Material angeschüttet werden. Im Rahmen dieser Anschüttung ist darauf zu achten, daß der anzuschüttende Boden mit einer ausreichenden bewuchsfähigen Mutterbodenschicht abgedeckt wird.
4. Das Plangebiet betrifft den Altstandort der ehemaligen Zuckerfabrik Brühl. Die Tiefbaumaßnahmen sind daher durch einen Sachverständigen gutachterlich zu begleiten. Belastetes Aushubmaterial ist von unbelastetem Material getrennt zu halten und ordnungsgemäß zu entsorgen.

* Ergänzung der Liste gene. Beschluß des Rates der Stadt Brühl vom 09.09.1996:
Fahrräder und Zubehör, MoPaS
Abgefaßte Teppiche.