

** Änderungen/Ergänzungen nach öffentlicher Auslegung*

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 SO Einzelhandel
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
 - 3.1 Überschreitung der Baugrenze
4. Nebenanlagen und Stellplätze
 - 4.1 Werbeanlagen
 - 4.2 Ein – und Ausfahrten
 - 4.3 Stellplätze und Garagen
5. Grünordnerische Festsetzungen und Pflanzlisten
 - 5.1 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 5.2 Stellplatzflächen
 - 5.3 Pflanzung von Bäumen im Straßenraum
 - 5.4 Pflanzungen auf nicht überbauten Flächen (im Teil A)
6. Versickerung von Niederschlagswasser

B KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. Baugrundbeschaffenheit
2. Bodenbeschaffenheit
3. Bodendenkmale
4. Kampfmittelbeseitigung
5. Oberboden
6. Landwirtschaftliche Nutzung
7. Schallgutachten

*** Änderungen/Ergänzungen nach öffentlicher Auslegung**

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

*** Fassung öffentliche Auslegung:**

*** 1.1 SO – Einzelhandel**

~~Gemäß § 11 (3) BauNVO dient das Sondergebiet der Unterbringung~~

~~1. eines Discountmarktes mit bis zu 850 m² Verkaufsfläche~~

~~2. eines Lebensmittelmarktes mit bis zu 1.270 m² Verkaufsfläche~~

~~zur Nahversorgung.~~

~~Die Gesamtverkaufsfläche der im Plangebiet zulässigen Verkaufseinrichtungen darf 2.120 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.~~

*** Fassung Satzung:**

1.1 SO – Einzelhandel

Gemäß § 11 (3) BauNVO dient das Sondergebiet der Unterbringung folgender Einrichtungen der Nahversorgung:

1. eines Lebensmittel - Discountmarktes mit bis zu 850 m² Verkaufsfläche

Für das Kernsortiment sind folgende Sortimentsgruppen zulässig:

- o Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
- o Drogerieartikel
- o Heim- und Kleintierfutter
- o Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel

Das Randsortiment des Lebensmittel - Discountmarktes darf maximal 20% der Gesamtverkaufsfläche umfassen. Für das Randsortiment werden keine Sortimentsbeschränkungen festgesetzt.

2. eines Lebensmittelmarktes mit bis zu 1.270 m² Verkaufsfläche

Für das Kernsortiment sind folgende Sortimentsgruppen zulässig:

- o Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
- o Drogerieartikel
- o Heim- und Kleintierfutter
- o Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel

Das Randsortiment des Lebensmittelmarktes darf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche umfassen. Für das Randsortiment werden keine Sortimentsbeschränkungen festgesetzt.

Die Gesamtverkaufsfläche der im Plangebiet zulässigen Verkaufseinrichtungen darf 2.120 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

** Änderungen/Ergänzungen nach öffentlicher Auslegung*

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 17 BauNVO wird die Grundflächenzahl auf 0,8 festgesetzt

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch eine festgesetzte max. Gebäudehöhe definiert.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Überschreitung der Baugrenze

Die Überschreitung der Baugrenze ist gemäß § 23 (3) BauNVO durch Gebäudeteile, z.B. Dachüberstände um bis zu 0,85 cm zulässig.

4. Nebenanlagen und Stellplätze

(gem. § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

4.1 Werbeanlagen

Pylon

Freistehende Werbeanlagen in Form eines Pylons sind nur in der mit „W“ gekennzeichneten Fläche zulässig. Die max. Höhe dieses Pylons darf 8,00m über angrenzende Parkplatzhöhe nicht überschreiten. Die Größe der Werbefläche wird je Werbeträger auf max. 2,60m Höhe und max. 2,20m Breite, bei maximal einem Werbeträger je Nutzer des Sondergebietes begrenzt. Eine Höhe von 2,80m von Pylonsohle bis Unterkante der Werbeanlagen ist freizuhalten.

4.2 Ein – und Ausfahrten

Grundstücksein- und -ausfahrten sind nur im festgesetzten Bereich von der neu zu errichtenden Straße im Westen des Plangebietes aus zulässig.

4.3 Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür vorgesehen mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

**** Änderungen/Ergänzungen nach öffentlicher Auslegung***

5. Grünordnerische Festsetzungen und Pflanzlisten

Die nachfolgenden Pflanzmaßnahmen richten sich nach den im landschaftspflegerischen Begleitplan angegebenen Pflanzlisten. Die dortigen Angaben zu Pflanzarten, Mindestpflanzqualitäten, Pflanzdichten und –abständen sind verbindlich.

Die in den nachstehenden Ziffern 5.1 bis 5.4 festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

Sie werden als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Die innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen bzw. bei Abgang nachzupflanzen. Ggfs. vorhandene Schäden an Gehölzbeständen sind soweit notwendig vor Baubeginn zu beheben.

Während der Bauzeit ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ und die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen zu beachten.

5.1 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Auf der Fläche für Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Gehölze nach Vorgabe der Pflanzenliste IV anzupflanzen. Der Anteil der Bäume muss mindestens 30 % betragen.

Entsprechend den Vorgaben des landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist auf der östlichen Seite zur Feldflur hin ein zu pflegender Krautsaum von 4 m Breite, auf der südlichen Seite zur L 176 hin von 3 m Breite anzulegen.

5.2 Stellplatzflächen

Gemäß den Darstellungen des landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Bebauungsplan Bu 315 sind im Bereich der Fahrgassen und Parkplätze (im TEIL A) mindestens 6 Bäume entsprechend den Vorgaben der Pflanzliste II anzupflanzen. Bei den Anpflanzungen ist für jeden Baum mindestens eine 1,50 m breite und unbefestigte Baumscheibe anzulegen sowie durch geeignete Maßnahmen, z. B. den Einbau von Rundhölzern, erhöhte Bordsteine o. ä., gegen Befahren zu schützen. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern, Stauden oder Landschaftsrasen zu begrünen.

5.3 Pflanzung von Bäumen im Straßenraum

Im Bereich der Straßen sind mindestens 10 Bäume entsprechend den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages anzupflanzen. Bei den Anpflanzungen ist für jeden Baum eine ausreichend dimensionierte und unbefestigte Baumscheibe anzulegen. Die Anpflanzungen im Straßenraum sind durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. den Einbau von Rundhölzern, erhöhte Bordsteine o. ä., gegen Befahren zu schützen. Die Pflanzflächen sind mit Bodendeckern, Stauden oder Landschaftsrasen zu begrünen.

Bei der Pflanzung sind die Schutzauflagen für vorhandene Leitungen sowie straßenverkehrliche Belange zu berücksichtigen.

**** Änderungen/Ergänzungen nach öffentlicher Auslegung***

5.4 Pflanzungen auf nicht überbauten Flächen (im Teil A)

Die nicht überbauten bzw. befestigten oder die für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen im Bereich der Nahversorgungseinrichtungen sind als Grünfläche anzulegen. Die Begrünung kann z. B. aus Stauden, niedrigen Gehölzen (Bodendeckern) oder Landschaftsrasen bestehen. Mindestens 30 % dieser Flächen sind mit niedrigwüchsigen Bäumen und Strauchgehölzen der Pflanzenliste III, Baumanteil mindestens 10 %, zu bepflanzen.

6. Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Das auf den Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser ist in die vorhandene Kanalisation einzuleiten.

B KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

(gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB)

1. Baugrundbeschaffenheit / Erdbebenzone

Auf das Bodengutachten von Gutachter Dr. Riyad Shakir von April 2006 wird hingewiesen.

2. Bodenbeschaffenheit

Die Lößabdeckung kann als geringdurchlässige Deckschicht eingestuft werden. In den darunter folgenden, nicht verlehnten grobkörnigen Ablagerungen der jüngeren Hauptterrasse (Sand, Kiese und Terrassenschotter) kann hingegen Grundwasser erwartet werden.

Eine Versickerungsmöglichkeit in den Lößlehmschichten wird als aufwendig angenommen. Die darunter folgende mitteldichte bis dichte Hauptterrasse würde als Versickerungshorizont in Frage kommen.

3. Bodendenkmale

Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich der Stadt Kerpen oder dem Landschaftsverband (Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege) zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§§ 15 und 16 DschG).

4. Kampfmittelbeseitigung

Bei Auffinden von Kampfmitteln während der Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und den Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

5. Oberboden

Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sollen gem. § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ist die DIN 18.915 zu beachten.

6. Landwirtschaftliche Nutzungen

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung Staubbelastungen möglich sind.

7. Schallgutachten

Auf das schalltechnische Gutachten erstellt durch das Büro Graner + Partner, Ingenieure vom 06.04.2006 wird hingewiesen.

**** Änderungen/Ergänzungen nach öffentlicher Auslegung***

8. Erdbebenzone

In der DIN 4149 T1 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten) wird das Untersuchungsgebiet der Erdbebenzone 3 zugewiesen. In der Erdbebenzone 3, in der Erdbeben bis zur Intensität 8 der M-S-K-Scala auftreten, können größere Schäden an Gebäuden, wie z. B. Spalten im Mauerwerk auftreten. Es bestehen besondere planerische (z. B. Anzahl der Vollgeschosse), konstruktive (z. B. Bauwerksform) und gründungstechnische Auflagen (z.B. einheitliche Gründungstiefe) für die Erdbebenzone 3.

Vergleichbare Auflagen gelten auch für Zone 2, es ändert sich der Baugrundfaktor κ (Kappa) der in die Berechnung der Horizontalbeschleunigung einfließt. In Zone 2 wird die Horizontalbeschleunigung in Abhängigkeit von der Bauwerksklasse nur zu 70 bis 90 % angesetzt (z.vgl. Klasse 1: 50 – 70%, Klasse 3 : 80 – 100 %).

Auf das Bodengutachten von Gutachter Dr. Riyad Shakir von April 2006 wird hingewiesen.

Meckenheim, den 10.04.2006, **Ergänzung 23.02.2007**

SGP

Architekten + Stadtplaner

