

# Kolpingstadt Kerpen

## Bauleitplanung

Amt 16 "Planen, Bauen und Umweltschutz"

### V HINWEISE (Fortsetzung)

11 **Grundwasserstand**  
Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerkseck »Hubertus«, im Eigentum der RWE Power AG, und »Nicolaus Erweiterung«, im Eigentum der Hubertus-Drift GmbH, sowie über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerkseck »Hubertus II« im Eigentum der RWE Power AG.

Nach den vorliegenden Unterlagen hat innerhalb der Plannamhafte kein Abbau von Rohstoffen stattgefunden. Der Bereich des Plangebietes ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlebergwerke, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet liegt dabei im konkreten Verdacht vor. Es wird zudem die Überprüfung der gesamten überbaubaren Fläche empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeiveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschubenden Bereiches und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminsprache für einen Ortstermin gebittet.

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich seitens des KfD eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Weitere Informationen und Kontaktformulare sind auf der Internetseite des Kampfmittelbeschlagnahmedienstes verfügbar unter [http://www.ard.nrw.de/ordnung\\_gefahrenabwehr/kampfmittelbeschlagnahme/index.jsp](http://www.ard.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeschlagnahme/index.jsp)

4 **Telekommunikationslinien**  
Für die durch bauliche Maßnahmen verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt, die nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden, wurden auf einer planentwerfer Ausguschfläche Ersatzpflanzungen vorgenommen. Die externe Ausguschfläche befindet sich innerhalb des Ausgleichsflächenpools der Kolpingstadt Kerpen in der Gemarkung Mödrath.

Die Ausgleichsflächenplanung wurden bereits von der Stadt Kerpen vorgenommen. Die Kosten für die Maßnahmen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern im Rahmen einer Kostenerstattung gem. § 135 a BauGB zu übernehmen. Ein neuverlegter Fläche innerhalb des Plangebietes sind Ausgleichszahlungen im Gegenwert der Aufwertung für 0,5 qm im Bereich der externen Ausgleichsfläche vorzunehmen.

13 **Immissionen durch bestehende Straßen**  
Die bestehenden Verkehre auf den Straßen außerhalb des Plangebietes verursachen Staub-, Lärm- sowie Abgasemissionen. Zudem ergeben sich bei nassen Fahrbahnen Sprühhäfen und Spritzwasser. Innerhalb des Plangebietes kann es durch diese Emissionen zu Beeinträchtigungen kommen.

14 **Ver- und Entsorgung**  
Für den reibungslosen Ausbau der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Maßnahmen der Ver- und Entsorgungsträger untereinander ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Baumaßnahme im Planbereich so früh wie möglich den entsprechend betroffenen Ver- und Entsorgungsträgern angezeigt wird.

15 **Baukräne**  
Der Einsatz von Baukränen ist bei dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Postfach 29 63 in 53019 Bonn unter Angabe des Aktenzeichens Infr 1-3-45-60-00/III-337-15-BBP zu beantragen.

### PLANUNGSRELEVANTE GUTACHTEN

**Alliasten**  
Terra Umwelt Consulting 1999: Bericht über Bodensicherungsmaßnahmen - Projekt: Tankstelle Heerstraße 441, 50169 Kerpen-Brüggen, Neuss.  
**Architekturrechtliche Beitrag**  
Gründung 2010: Architekturrechtlicher Beitrag zum Bebauungsplan Tümsch 356 »Eifelstraße / Heerstraße in Kerpen, Dortmund.  
**Auswirkungsanalyse Einzelhandels**  
BBE Handelsberatung 2016: Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittel-Supermarktes in Kerpen-Brüggen, Köln.  
**Geotechnischer Bericht**  
GEOlogik Wilbers & Oeder 2016: Geotechnischer Bericht – Projekt: Neubau Vollortimerter mit 4 Wohneinheiten in Kerpen-Brüggen, Neuss.

**Lärmtechnische Untersuchung**  
Graner + Partner 2015: Untersuchung der Geräuschimmissionen durch Kfz, Freizeitanlagen und Low-Vibrationen an geplanten Rewe-Markt, Heerstraße Kerpen-Brüggen, Schleitheimische Prognosegutachten.  
Bergsch-Gutachten  
**Verkehrsgutachten**  
Rungs + Küchler 2015: Verkehrsuntersuchung Heerstraße / Hubertusplatz in Kerpen-Brüggen, Düsseldorf.

## Stadtteil Brüggen

### Bebauungsplan Tü 356 "Eifelstraße / Heerstraße"

M. 1 : 500 Stand 11/2016

### III GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (Fortsetzung)

5.2 **Zwerggiebel und Zwerghäuser**  
Zwerggiebel und Zwerghäuser dürfen maximal 50 % der Fassadenbreite der jeweiligen Gebäudeseite in Anspruch nehmen. Der Abstand zur nächstgelegenen Giebelwand (Außenkante) muss mindestens 1,5 m betragen. Der oberste Punkt eines jeden Zwerggiebels oder eines jeden Zwerghauses muss mindestens 1,0 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes, lotrecht gemessen, liegen.

6. **Einfriedigungen**  
Einfriedigungen privater Grundstücke sind nur als lebende Hecke, ausnahmsweise auch in Verbindung mit einem transparenten Zaun, bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Für Hecken sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.

### VI KENNZEICHNUNG

1 **Alliastverdachtsfläche**  
(gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)  
Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, wird die Begutachtung der bestehenden Gebäude vor deren Abriss empfohlen. Zudem wird auf die Beschränkung der Fallzeiten außerhalb der Brutzeit gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG hingewiesen.

1 **Schallschutz**  
Die Einhaltung der Schallschutzimmissionsrichtwerte ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. In diesem Rahmen sind auch weitgehende Schallschutzmaßnahmen, die neben der Festsetzen Schallschutzwand erforderlich sind, umzusetzen.

2 **Artenschutz**  
Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, wird die Begutachtung der bestehenden Gebäude vor deren Abriss empfohlen. Zudem wird auf die Beschränkung der Fallzeiten außerhalb der Brutzeit gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG hingewiesen.

### V HINWEISE

1 **Schallschutz**  
Die Einhaltung der Schallschutzimmissionsrichtwerte ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. In diesem Rahmen sind auch weitgehende Schallschutzmaßnahmen, die neben der Festsetzen Schallschutzwand erforderlich sind, umzusetzen.

2 **Artenschutz**  
Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, wird die Begutachtung der bestehenden Gebäude vor deren Abriss empfohlen. Zudem wird auf die Beschränkung der Fallzeiten außerhalb der Brutzeit gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG hingewiesen.

3 **Kampfmittel**  
In Bezug zur Stellungnahme des Kampfmittelbeschlagnahmedienstes (KfD) vom 5.5.2014 wird auf den Verdacht auf Kampfmittel hingewiesen. Im nordöstlichen Plangebiet liegt dabei ein konkreter Verdacht vor. Es wird zudem die Überprüfung der gesamten überbaubaren Fläche empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeiveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschubenden Bereiches und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminsprache für einen Ortstermin gebittet.

4 **Telekommunikationslinien**  
Für die durch bauliche Maßnahmen verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt, die nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden, wurden auf einer planentwerfer Ausguschfläche Ersatzpflanzungen vorgenommen. Die externe Ausguschfläche befindet sich innerhalb des Ausgleichsflächenpools der Kolpingstadt Kerpen in der Gemarkung Mödrath.

5 **Wasserschulzgebiet**  
Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschulzzone III A der Wassergewinnungsanlage Dirmersheim. Die Festsetzungen und Bestimmungen der Wasserschulzgebietverordnung sind zu beachten bzw. einzuhalten.

6 **Erdbebengefährdung**  
Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland Bundesland Nordrhein-Westfalen 1 : 350.000, (Karte zu DIN 4149, Geologischer Dienst NRW 2006) in der Erdbebenzone 2. Die geologische Untergrundklasse ist der Kategorie S zuzurechnen. Es wird daher auf die entsprechenden technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen DIN 4149:2005-04 »Bauen in deutschen Erdbebengebiets« hingewiesen.

7 **Fassadenmaterialien**  
Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens 3 standorttypische, großformatige und hochästhetische Altbauwerke der nachstehenden Pflanzliste A mit einem Stammumfang von 16-18 cm und einem Stammabstand von mind. 8,0 m anzupflanzen und zu erhalten. Während der ersten zwei Jahre nach der Anpflanzung ist eine fachgerechte Anwuchspflege durchzuführen.

8 **Fensterfarben**  
Fensterfarben sind nur in anthrazitgrauer Farbe (RAL 7016) zulässig.

9 **Dachmaterialien**  
Geneigte Dachflächen eines Gebäudes sind in Material und Form einheitlich einzudecken. Bei der Eindeckung geneigter Dachflächen sind nur Dachbausteine in anthrazitgrauer Farbe (RAL 7016) zulässig. Glasierete und enolierte Dachbausteine sind unzulässig.

10 **Niederschlagswasser**  
Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers nach § 55 Abs. 2 BauGB ist aufgrund der zur Versickerung nicht geeigneten Bodenverhältnissen ausgeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser ist daher in die Kanalisation einzuführen oder als Brauchwasser zu nutzen. Der Abflusswert beträgt 138 l/s. Maßnahmen zur Retention des Niederschlagswassers bei einer Überschreitung des Abflusswertes sind zu ergreifen.

### II PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Fortsetzung)

2.1 **Grundflächenzahl (GRZ)**  
Die GRZ wird entsprechend den Höchstmaßen in der Planzeichnung festgesetzt. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes darf gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden.

2.2 **Unterer Bezugspunkt**  
Als Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe der baulichen Anlagen gilt der in der Planurkunde vermerkte Bezugspunkt 1 (BP 1), welcher bei 107,07 m über NNH (Normalhöhennull) liegt. Für das MI gilt für entsprechende Festsetzungen der Bezugspunkt 2 (BP 2), welcher bei 105,94 m über NNH liegt.

2.3 **Höhe baulicher Anlagen**  
Die Höhe der baulichen Anlagen wird entsprechend den Höchst- und Mindestmaßen in der Planzeichnung festgesetzt. Relevante obere Bezugspunkte sind Gebäudehöhe, Traufhöhe und Firsthöhe.

2.3.1 **Als Gebäudehöhe (GH) gilt die Differenz der Höhe vom relevanten unteren Bezugspunkt bis zur Gebäudeoberkante. Als Gebäudeoberkante wird die höchste Punkt eines Gebäudes definiert.**

2.3.2 **Als Traufhöhe (TH) gilt die Differenz der Höhe vom relevanten unteren Bezugspunkt zur Wandhöhe i.S.d. § 6 Abs. 4 BauO NW (Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand).**

2.3.3 **Als Firsthöhe (FH) gilt die Differenz der Höhe vom relevanten unteren Bezugspunkt zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut der baulichen Anlage.**

3 **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 **Abweichende Bauweise**  
Innerhalb des Sondergebietes – Nahversorgung / Dienstleistung / Wohnen – gilt eine abweichende Bauweise. Für diese abweichende Bauweise gilt, dass eine offene Bebauung mit einer Gebäudelänge über 50 m zulässig ist.

3.2 **Überschreitung der Baugrenze**  
Die Überschreitung der Baugrenze ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Dach- überstände und Vordächer um bis zu 1,0 m zulässig.

4 **Stellplätze und Garagen / Flächen für Nebenanlagen**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

4.1 **Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen, Tiefgaragen und Carports**  
Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen im Sinne von § 12 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Carports sind gemäß Garagen zu behandeln.

4.2 **Nebenanlagen**  
Gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind Werbeanlagen i. S. d. gestalterischen Festsetzung III 1 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in der dafür gekennzeichneten Fläche »NA-W« zulässig.

5 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Für die mit G/F gekennzeichnete Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und deren Kunden und der Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzt. In Abhängigkeit vom späteren Bebauungskonzept können Lage und Ausdehnung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ausnahmsweise verändert werden.

6 **Schutzmaßnahmen**  
Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Flächen für Lärmschutzvorkehrungen ausgewiesen. Als aktive Lärmschutzmaßnahme ist eine mindestens 4,0 m lange Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,0 m (OK: h = 4,0 m) über der Fahrbahnoberfläche des angrenzenden Straßenschnitts zu errichten.

7 **Gründnerische Festsetzungen**  
Die nachfolgenden Pflanzmaßnahmen richten sich nach den unten angegebenen Pflanzlisten. Die dortigen Angaben zu Pflanzarten, Mindestpflanzqualitäten, Pflanzzeiten und -abständen sind verbindlich. Die nachstehenden Festsetzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen. Die innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen bzw. bei Abgang nachzupflanzen. Ggfs. vorhandene Schäden an Gehwegen sind soweit notwendig vor Baubeginn zu beheben. Während der Bauzeit ist die DIN 18920 »Schutz von Bäumen, Planzbeständen und Vegetationsflächen« und die RAL-IP 4 »Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen« zu beachten.

7.1 **Pflanzung innerhalb des Sondergebietes**  
Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens 3 standorttypische, großformatige und hochästhetische Altbauwerke der nachstehenden Pflanzliste A mit einem Stammumfang von 16-18 cm und einem Stammabstand von mind. 8,0 m anzupflanzen und zu erhalten. Während der ersten zwei Jahre nach der Anpflanzung ist eine fachgerechte Anwuchspflege durchzuführen.

7.2 **Pflanzung auf nicht überbaubaren Flächen innerhalb des Mischgebietes**  
In festgesetzten MI sind nicht überbaute bzw. befestigte oder die für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen als Grünfläche anzulegen. Die Begrünung kann z.B. aus Stauden, niedrigen Gehölzen (Bodendecker) oder Landschaftsrasen bestehen und besteht. Während der ersten zwei Jahre nach der Anpflanzung ist eine fachgerechte Anwuchspflege durchzuführen.

### II PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Fortsetzung)

2.1 **Grundflächenzahl (GRZ)**  
Die GRZ wird entsprechend den Höchstmaßen in der Planzeichnung festgesetzt. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes darf gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden.

2.2 **Unterer Bezugspunkt**  
Als Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe der baulichen Anlagen gilt der in der Planurkunde vermerkte Bezugspunkt 1 (BP 1), welcher bei 107,07 m über NNH (Normalhöhennull) liegt. Für das MI gilt für entsprechende Festsetzungen der Bezugspunkt 2 (BP 2), welcher bei 105,94 m über NNH liegt.

2.3 **Höhe baulicher Anlagen**  
Die Höhe der baulichen Anlagen wird entsprechend den Höchst- und Mindestmaßen in der Planzeichnung festgesetzt. Relevante obere Bezugspunkte sind Gebäudehöhe, Traufhöhe und Firsthöhe.

2.3.1 **Als Gebäudehöhe (GH) gilt die Differenz der Höhe vom relevanten unteren Bezugspunkt bis zur Gebäudeoberkante. Als Gebäudeoberkante wird die höchste Punkt eines Gebäudes definiert.**

2.3.2 **Als Traufhöhe (TH) gilt die Differenz der Höhe vom relevanten unteren Bezugspunkt zur Wandhöhe i.S.d. § 6 Abs. 4 BauO NW (Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand).**

2.3.3 **Als Firsthöhe (FH) gilt die Differenz der Höhe vom relevanten unteren Bezugspunkt zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut der baulichen Anlage.**

3 **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 **Abweichende Bauweise**  
Innerhalb des Sondergebietes – Nahversorgung / Dienstleistung / Wohnen – gilt eine abweichende Bauweise. Für diese abweichende Bauweise gilt, dass eine offene Bebauung mit einer Gebäudelänge über 50 m zulässig ist.

3.2 **Überschreitung der Baugrenze**  
Die Überschreitung der Baugrenze ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Dach- überstände und Vordächer um bis zu 1,0 m zulässig.

4 **Stellplätze und Garagen / Flächen für Nebenanlagen**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

4.1 **Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen, Tiefgaragen und Carports**  
Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen im Sinne von § 12 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in der dafür gekennzeichneten Fläche »NA-W« zulässig.

4.2 **Nebenanlagen**  
Gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind Werbeanlagen i. S. d. gestalterischen Festsetzung III 1 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in der dafür gekennzeichneten Fläche »NA-W« zulässig.

5 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Für die mit G/F gekennzeichnete Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und deren Kunden und der Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzt. In Abhängigkeit vom späteren Bebauungskonzept können Lage und Ausdehnung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ausnahmsweise verändert werden.

6 **Schutzmaßnahmen**  
Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Flächen für Lärmschutzvorkehrungen ausgewiesen. Als aktive Lärmschutzmaßnahme ist eine mindestens 4,0 m lange Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,0 m (OK: h = 4,0 m) über der Fahrbahnoberfläche des angrenzenden Straßenschnitts zu errichten.

7 **Gründnerische Festsetzungen**  
Die nachfolgenden Pflanzmaßnahmen richten sich nach den unten angegebenen Pflanzlisten. Die dortigen Angaben zu Pflanzarten, Mindestpflanzqualitäten, Pflanzzeiten und -abständen sind verbindlich. Die nachstehenden Festsetzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen. Die innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen bzw. bei Abgang nachzupflanzen. Ggfs. vorhandene Schäden an Gehwegen sind soweit notwendig vor Baubeginn zu beheben. Während der Bauzeit ist die DIN 18920 »Schutz von Bäumen, Planzbeständen und Vegetationsflächen« und die RAL-IP 4 »Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen« zu beachten.

7.1 **Pflanzung innerhalb des Sondergebietes**  
Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens 3 standorttypische, großformatige und hochästhetische Altbauwerke der nachstehenden Pflanzliste A mit einem Stammumfang von 16-18 cm und einem Stammabstand von mind. 8,0 m anzupflanzen und zu erhalten. Während der ersten zwei Jahre nach der Anpflanzung ist eine fachgerechte Anwuchspflege durchzuführen.

7.2 **Pflanzung auf nicht überbaubaren Flächen innerhalb des Mischgebietes**  
In festgesetzten MI sind nicht überbaute bzw. befestigte oder die für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen als Grünfläche anzulegen. Die Begrünung kann z.B. aus Stauden, niedrigen Gehölzen (Bodendecker) oder Landschaftsrasen bestehen und besteht. Während der ersten zwei Jahre nach der Anpflanzung ist eine fachgerechte Anwuchspflege durchzuführen.

### II PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 BauGB i.V.m der BauNVO)

1 **Art der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 18 und 19 BauNVO)

1.1 **Sondergebiet (SO) – Nahversorgung / Dienstleistung / Wohnen –**  
Das Sondergebiet (SO) wird der Zweckbestimmung – Nahversorgung / Dienstleistung / Wohnen – dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarktes – einsch. Konzessionsständen, ergänzender Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnen. In dem Sondergebiet (SO) – Nahversorgung / Dienstleistung / Wohnen – sind gem. § 11 BauNVO zulässig:

1.1.1 Max. ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche in Form eines Vollsortimenters mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gem. Sortimentsliste für die Kolpingstadt Kerpen (»Kerperer Liste«) mit einer Verkaufsfäche von minimal 1.400 qm und maximal 1.650 qm. Zentrenrelevante Randsortimente gem. Sortimentsliste für die Kolpingstadt Kerpen (»Kerperer Liste«) sind auf maximal 10 % der genehmigten Verkaufsfäche zulässig. Integriert in die Verkaufszonene des Lebensmittel-Vollsortimenters ist max. ein Back-Shop mit Vorratshilfen, zulässig sind dessen Verkaufsfäche maximal 50 qm der festgesetzten maximalen Verkaufsfäche von 1.650 qm beträgt.

1.1.2 Dienstleistungsbetriebe (z.B. Banken)

1.1.3 Wohnen

1.2 **Mischgebiet (MI)**  
In dem mit MI 2 bis MI 6 gekennzeichneten Bereichen sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürohäuser,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2.2 In dem mit MI 1 gekennzeichneten Bereich des festgesetzten MI sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürohäuser,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2.3 Gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem mit MI 1 gekennzeichneten Bereich des festgesetzten MI die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen

• Gartenbaubetriebe und  
• Vergnügungsstätten  
nicht zulässig sind.

1.2.4 Gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, in dem mit MI 2 bis MI 6 gekennzeichneten Bereichen des festgesetzten MI die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten  
nicht zulässig sind.

1.2.5 In dem festgesetzten Mischgebiet MI sind die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig:

1.3 **Sortimentsliste der Kolpingstadt Kerpen (»Kerperer Liste«)**

Sortimentsbezeichnung	Wirtschaftsziffer (2008)
<b>Nahrungsmittel-Fachhandel mit Nahrungsmitteln</b> Getränte, Tabakwaren	47.2
Drogerieartikel	aus 47.75
Apotheken	aus 47.75
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>	
Kleinere Erzeugnisse und Parfümerieartikel	aus 47.75
Besteck	aus 47.72
Leidervaren	aus 47.72
Schuhe	aus 47.72
Spiewaren, Bastartikel	47.85
Dienerarbeiten, periphere Geräte und Software	47.41
Telekommunikationsgeräte	47.42
Geräte der Unterhaltungselektronik	47.43
Elektrische Haushaltsgeräte und elektronische Erzeugnisse (ohne Großgeräte wie Herd, Kühlmaschine, Spülmaschine und Waschmaschine)	aus 47.54
Bespithe Ton- und Bildträger	47.63
Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), ohne Bettwaren	aus 47.51
Textilien (Gardinen, Dekorationsstoffe, Vorhänge, dekorative Decken)	aus 47.53
Lampen, Leuchten, Beleuchtungsartikel	aus 47.59.9
Keramische Erzeugnisse und Glaswaren	47.59.2
Haushaltgegenstände (nicht elektronische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirr, Schneidwaren und Bestecke)	aus 47.59.9
Kunstgegenstände, Bilder, Kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	47.78.3
Musikinstrumente und Musikalien	aus 47.59.3
Uhren und Schmuck	47.77
Hugenspieiler	47.78.1
Foto- und optische Erzeugnisse	47.78.2
Fachschriften, Unterhaltungszeitschriften, Bücher und Zeitungen	47.62.1
Schreib- und Papierenwaren, Schul- und Büroartikel (ohne Büromöbel)	47.62.2
Autoteile und andere Teile von Kraftfahrzeugen	47.79.1
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	47.64.1
Schreibblöcke	aus 47.76.1

### II PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 BauGB i.V.m der BauNVO)

1 **Art der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 18 und 19 BauNVO)

1.1 **Sondergebiet (SO) – Nahversorgung / Dienstleistung / Wohnen –**  
Das Sondergebiet (SO) wird der Zweckbestimmung – Nahversorgung / Dienstleistung / Wohnen – dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarktes – einsch. Konzessionsständen, ergänzender Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnen. In dem Sondergebiet (SO) – Nahversorgung / Dienstleistung / Wohnen – sind gem. § 11 BauNVO zulässig:

1.1.1 Max. ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche in Form eines Vollsortimenters mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gem. Sortimentsliste für die Kolpingstadt Kerpen (»Kerperer Liste«) mit einer Verkaufsfäche von minimal 1.400 qm und maximal 1.650 qm. Zentrenrelevante Randsortimente gem. Sortimentsliste für die Kolpingstadt Kerpen (»Kerperer Liste«) sind auf maximal 10 % der genehmigten Verkaufsfäche zulässig. Integriert in die Verkaufszonene des Lebensmittel-Vollsortimenters ist max. ein Back-Shop mit Vorratshilfen, zulässig sind dessen Verkaufsfäche maximal 50 qm der festgesetzten maximalen Verkaufsfäche von 1.650 qm beträgt.

1.1.2 Dienstleistungsbetriebe (z.B. Banken)

1.1.3 Wohnen

1.2 **Mischgebiet (MI)**  
In dem mit MI 2 bis MI 6 gekennzeichneten Bereichen sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürohäuser,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2.2 In dem mit MI 1 gekennzeichneten Bereich des festgesetzten MI sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürohäuser,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2.3 Gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem mit MI 1 gekennzeichneten Bereich des festgesetzten MI die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen

• Gartenbaubetriebe und  
• Vergnügungsstätten  
nicht zulässig sind.

1.2.4 Gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, in dem mit MI 2 bis MI 6 gekennzeichneten Bereichen des festgesetzten MI die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten  
nicht zulässig sind.

1.2.5 In dem festgesetzten Mischgebiet MI sind die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig:

1.3 **Sortimentsliste der Kolpingstadt Kerpen (»Kerperer Liste«)**

Sortimentsbezeichnung	Wirtschaftsziffer (2008)
<b>Nahrungsmittel-Fachhandel mit Nahrungsmitteln</b> Getränte, Tabakwaren	47.2
Drogerieartikel	aus 47.75
Apotheken	aus 47.75
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>	
Kleinere Erzeugnisse und Parfümerieartikel	aus 47.75
Besteck	aus 47.72
Leidervaren	aus 47.72
Schuhe	aus 47.72
Spiewaren, Bastartikel	47.85
Dienerarbeiten, periphere Geräte und Software	47.41
Telekommunikationsgeräte	47.42
Geräte der Unterhaltungselektronik	47.43</