

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Änderungen und Ergänzungen nach der Offenlage sind durch **Fettdruck und Unterstreichung** kenntlich gemacht

**1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20**

- 1.1 Die in der Planzeichnung mit SPE gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist mit standortgerechten, heimischen Gehölzen (gemäß Pflanzliste B) als verpflanzte Sträucher jeweils - je nach Art - mit der höchsten Mindesttriebzahl und größten Höhe gemäß der speziellen Gütebestimmungen für Laubgehölze und Bäume mit mindestens 16-18 cm Stammumfang in einem Mindestabstand von 1 x 1 m mit dem Ziel einer geschlossenen Baumhecke zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 1.2 Auf der in der Planzeichnung mit A gekennzeichneten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Baumhecke zu erhalten. Zu diesem Zweck ist im Bereich der Anlieferungszone des Discountmarktes eine Stützmauer zu errichten, die mit Schling- und Kletterpflanzen (siehe Pflanzliste A) im Abstand von maximal 5 m zu begrünen ist. Vor Beginn der Erdarbeiten sind Schutzmaßnahmen nach DIN 18 920 durchzuführen.
- 1.3 In Fortsetzung der vorhandenen straßenbegleitenden Baumhecke ist die in der Planzeichnung mit A gekennzeichnete Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen (gemäß Pflanzliste B) als verpflanzte Sträucher jeweils - je nach Art - mit der höchsten Mindesttriebzahl und größten Höhe gemäß der speziellen Gütebestimmungen für Laubgehölze und Bäume mit mindestens 16-18 cm Stammumfang in einem Mindestabstand von 1 x 1 m mit dem Ziel einer geschlossenen Baumhecke zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten:
- 1.4 Auf der in der Planzeichnung mit B gekennzeichneten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Weißdornhecke zwischen der Landesstraße und der Stellplatzanlage auf einer Länge von ca. 10 m zu erhalten.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist in diesem Bereich ein ortsfester Schutzzaun allseitig um die Hecke zu errichten und während der Bauzeit vorzuhalten. Ein fachgerechter Rückschnitt der Hecke ist zulässig. Um Überschüttungen der Hecke zu vermeiden, ist die Höhendifferenz zwischen dem gewachsenen Boden im Bereich der Hecke und der fertiggestellten Stellplatzanlage durch bauliche Maßnahmen wie zum Beispiel Holzpalisaden, L-Steine o.ä. abzufangen.

- 1.5 Die anfallenden Dachflächenwässer des Gebäudes sind über Rohr-Rigolen zu versickern.

- 1.6 Der Regenwasserabfluss von den Zufahrtsflächen und Stellplätzen ist **vorbehaltlich der wasserrechtlichen Zustimmung** in Mulden Rigolen zu versickern. Die vorhandenen standortgerechten, heimischen Gehölze auf diesen Flächen sind so weit wie möglich zu erhalten.
- 1.7 Entlang der südlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 31 ist auf dem Vorhabengrundstück eine Reihe kleinkroniger Bäume (gemäß Pflanzliste C) mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm jeweils in einem Abstand von 6 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche ist außerdem mit einer mindestens 2-reihigen Hecke aus verpflanzten Sträuchern (Pflanzliste B) je nach Art - mit der höchsten Mindesttriebzahl und größten Höhe gemäß der speziellen Gütebestimmungen für Laubgehölze im Abstand von 1 x 1 m zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 1.8 Sämtliche Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist je angefangene 7 Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum (gemäß Pflanzliste D) mit einem Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grünfläche sind jeweils 3 Stück Solitärsträucher gemäß Pflanzliste E in der Mindestqualität 3 x v., m. B., 125-150 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 1.9 Innerhalb der zwischen Stellplatzanlage und Landesstraße 163 gelegenen Grünfläche sind die Strauchpflanzungen als freiwachsende Hecken im Wechsel mit großkronigen Laubbäumen zu pflanzen.
- 1.10 Die Anlage von Versickerungseinrichtungen ist in allen Grünflächen des Plangebietes zulässig.
2. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Das aufgrund des Vorhabens bewirkte Defizit zwischen baulichem Eingriff und auf dem Grundstück realisierbarem ökologischen Ausgleich ist durch die Zahlung eines Geldbetrags an die Stadt Kerpen für eine 4.466 m<sup>2</sup> große Ausgleichsfläche aus dem Ökokonto der Stadt Kerpen (Gem. Mödrath, Flur 4, Flurstück Nr. 636) abzulösen.
3. Altlastenverdachtsfläche
  - 3.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, ist eine Versickerung von Oberflächenwasser erst nach erfolgter restloser Beseitigung der vorhandenen umweltgefährdenden Stoffe zulässig.
  - 3.2 Die Unbedenklichkeit der Versickerung nach erfolgter Beseitigung muss nachgewiesen werden.

**B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Farbgebung der Dächer**

Es sind für die Dacheindeckung des Marktgebäudes nur Grau/anthrazitfarbene Töne zulässig.

**C KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE**

- zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört eine Begründung.
- zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Durchführungsvertrag.
- die in der Planzeichnung dargestellten Einzelheiten der Stellplatzanlage haben keinen Festsetzungscharakter.
- parallel zum Bauleitplanverfahren ist eine Straßenfachplanung für die verbesserte Anbindung des Discountmarktes an die öffentliche

Verkehrsfläche der L 163 (Heerstraße) sowie zur Umgestaltung des Kreuzungsbereichs B 264 / L 163 (Heerstraße) zu einem Kreisverkehrsplatz erarbeitet worden. Die Darstellung dieser Fachplanungen in diesem Bebauungsplan ist nachrichtlich und hat keinen Festsetzungscharakter.

- gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
- **bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.**

Kerpen, im November 2005