



Stadt Kerpen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan SI 255
„Nahversorgungszentrum Sindorf-Nord“
Stadtteil Kerpen-Sindorf

Seite - 1

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Offenlage

INHALTSVERZEICHNIS

- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1. Art der baulichen Nutzung:
SO - Sondergebiet
 2. Maß der baulichen Nutzung:
2.1 Höhe baulicher Anlagen
2.2 Grundflächenzahl GRZ
 3. Nebenanlagen
 4. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 5. Festsetzungen zu besonderen Gründungsmaßnahmen von Bauwerken
 6. Grünordnerische Festsetzungen
 7. Anlagen für Abwasserbeseitigungsanlagen
- B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BAUGB I.V. MIT § 86 (4) BAUONW
1. Einfriedungen
 2. Restmüll-, Wertstoff- und Leergutlagerung
- C. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
1. Nebenanlagen
 2. Werbeanlagen
 3. Passage
 4. Fassaden
- D. BEHANDLUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER GEM § 51A LWG
1. Dachflächenwasser
 2. Oberflächenwasser PKW-Stellflächen
 3. Oberflächenwasser Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- E. HINWEISE
1. Kampfmittelfunde
 2. Bodendenkmale
 3. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
 4. Schallschutzgutachten
 5. Baugrunduntersuchung
 6. Nachweis Versickerungsfähigkeit
 7. Durchführungsvertrag



Stadt Kerpen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan SI 255
„Nahversorgungszentrum Sindorf-Nord“
Stadtteil Kerpen-Sindorf

Seite - 2

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Offenlage

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO - Sondergebiet

Gemäss § 9 (1) BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO wird für einen Teilbereich des Geltungsbereiches sonstiges Sondergebiet SO - "Nahversorgungszentrum" festgesetzt. Zulässig ist eine Verkaufsfläche von insgesamt 2.300 m², wobei eine Unterteilung in 800 m² und 1.500 m² in 2 Baufenstern vorgesehen ist.

Neben einem Vollsortimenter ist ein Lebensmittel-discounter zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Alle baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Flächen sind, einschliesslich aller Dachaufbauten, unterhalb der vorgegebenen Attikahöhe anzulegen.

Höhenbezugspunkt für alle im Bebauungsplan angegebenen Höhen ist der Höhenanschluss Nr. 101 – Heppendorfer Strasse 59, Höhe 73,774 ü. NN. Stand: 1989.

2.2 Grundflächenzahl GRZ

Als Mass der baulichen Nutzung werden gem. § 9 Abs. 1 i. V. mit Abs. 2 BauGB in den SO Bereichen die Baugrenzen vorhabenbezogen festgesetzt und stellen damit die maximale Ausnutzung dar.

Es wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

3. NEBENANLAGEN

Die lt. § 23 Abs. 5 BauNVO zulässigen Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind ausserhalb der ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen unzulässig.

4. FESTSETZUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der künftig an den Bebauungsplan angrenzenden Wohnbaufläche ist bei der Planung und Ausführung der neuen SB Märkte das Schallschutzgutachten GA 2006_205, BP 255, Kerpen vom 12. 3. 2006, Lärmkontor GmbH zu beachten. Die unter Pkt. 8 des Gutachtens genannten Schallschutzmassnahmen sind vorzusehen.

Zum Schutz der Wohnruhe der angrenzenden und zukünftig angrenzenden Wohngebiete sind Warenlieferungen nur zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr zulässig.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Offenlage

5. FESTSETZUNGEN ZU BESONDEREN GRÜNDUNGSMASSNAHMEN VON BAUWERKEN

Gründungsmassnahmen im Bereich der gekennzeichneten Flächen sind gem. den Empfehlungen der beiliegenden Baugrunduntersuchung durchzuführen.

6. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 6.1 Innerhalb der PKW-Stellplatzfläche sind mindestens 19 hochstämmige, kleinkronige Laubbäume lt. nachfolgender Artenliste zu pflanzen. Die zugehörigen Pflanzbeete haben eine Mindestbreite von 1,50 m und müssen mit Bodendecker-Rosen bepflanzt werden.
- 6.2 Auf den mit A und B gekennzeichneten Grünanlagen sind mindestens 30 % der Fläche mit einheimischen Laubgehölzen lt. der nachfolgenden Artenliste zu bepflanzen. Die Flächen sind während des Gehölzaufwuchses maximal 3 x jährlich zu mähen. Das Schnittgut kann als Mulchschicht auf der Fläche verbleiben.
- 6.3 Auf der mit B gekennzeichneten Fläche sind zusätzlich in ungeordneter Folge Gabionen einzubauen. Der Gabionenanteil muss mindestens einen Anteil von 50 % innerhalb dieser Lärmschutzanlage haben. Es müssen Abschnitte mit Längen von mindestens 15,00 m gebildet werden. Diese sind mit heimischen Rankpflanzen lt. Artenliste III, mind. 3 Pflanzen je lfd. Meter, zu bepflanzen (s. auch Lärmgutachten).
- 6.4 Auf den entlang der östlichen, zur Strassenverkehrsfläche angrenzenden Grünflächen sind Bodendecker anzupflanzen.
- 6.5 Im Bereich der Stellplätze sind die Grünstreifen wie folgt zu bepflanzen: Bodendecker-Rosen Rosa Meidiland, zu gleichen Anteilen in de Sorten „Alba Meidiland“, „Red Meidiland“ und „Magic Meidiland“. Dazu „Rosa Ballerina“ in Zweier- und Dreiergruppen einstreuen. Zu verwenden ist Güteklasse A. Benötigt werden 3 – 4 Pflanzen je qm.
- 6.6 Der vorhandene Baumbestand im Plangebiet ist zu erhalten und von jeglicher Anschüttung freizuhalten.
- 6.7 Zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein externer, ortsnaher Ausgleich für Eingriff in Natur und Landschaft von 21.857 Biotopwertpunkten.
- 6.8 Artenliste:
- I. großkronig: Bäume I. Ordnung:
- | | |
|-----------------------|--------------|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platyphylloides | Sommerlinde |
- II. kleinkronig: Bäume II. Ordnung:
- | | |
|---------------------------------|-------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Crataegus laevigata `Paulii` | Rotdorn |
| Fraxinus ornus | Blumenesche |
| Pyrus callieriana `Chantecleer` | Birne |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |



Stadt Kerpen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan SI 255
„Nahversorgungszentrum Sindorf-Nord“
Stadtteil Kerpen-Sindorf

Seite - 4

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Offenlage

III.	Clematis montana Rubens	Waldrebe
	Lonicera henryi	Geissblatt
	Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

6.9 Qualität der Bäume: 3 x verschult, mit Ballen, Stammumfang mind. 16/18 cm nach den Qualitätsanforderungen des Bundes deutscher Baumschulen. Die Bäume sind mit Baumpfählen und geeignetem Bindematerial zu sichern. Alle Pflanzen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.10 Die jeweilige Gehölzauswahl muss auf die gegebenen Standortbedingungen abgestimmt werden. Ein Abweichen von einheimischen Gehölzen und ein Einsatz von Sorten ist möglich, wenn es aufgrund extremer Standortbedingungen (z. B. Strassenraum) erforderlich ist.

7. ANLAGEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNGSANLAGEN

Für die für einen Vollsortimenter notwendige Einrichtung eines Fettabscheiders zur Entsorgung der anfallenden Abwässer wurde im Bebauungsplan eine Fläche für eine Abwasserbeseitigungsanlage im nord-westlichen Plangebiet festgesetzt.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BAUGB I.V. MIT § 86(4) BAUONW

1. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen in einer maximalen Höhe von 2,00 m über angrenzendem Gelände, begrünt, sind ausschliesslich an der nördlichen Plangebietsgrenze zulässig. Sonstige Einfriedungen sind unzulässig.

2. RESTMÜLL-, WERTSTOFF- UND LEERGUTLAGERUNG

Restmüll- und Wertstofflagerung sowie die Deponierung und Zwischenlagerung von Leergut ist nur innerhalb der Gebäude zulässig.
Verschlossene Container dürfen in den Rampenbereichen der Märkte abgestellt werden.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Offenlage

C. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. NEBENANLAGEN

1.1 Arkaden

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen unter 1.1 und 1.2 sind in östlicher Richtung durch Arkaden lt. nachfolgender Zeichnung abzuschirmen.

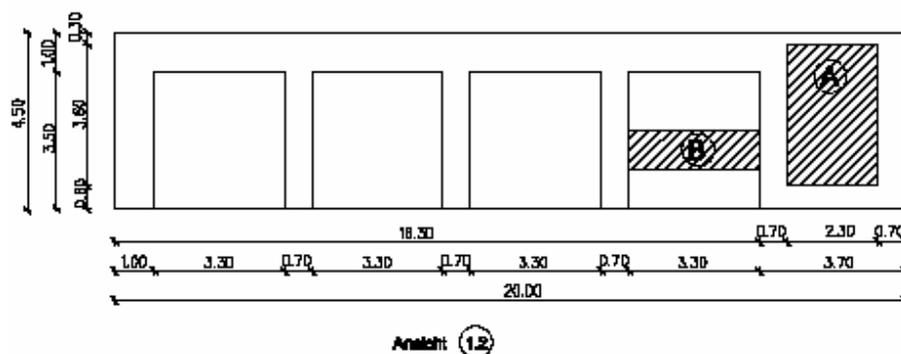
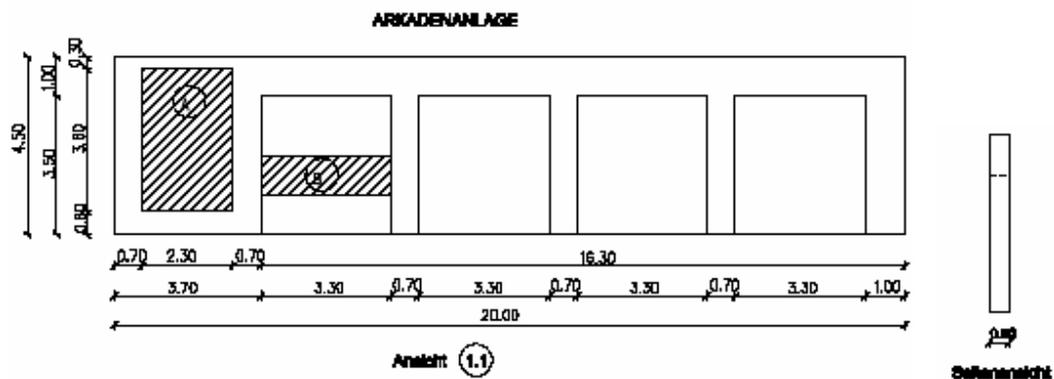
Material: Ort beton, durchpigmentiert

Farbe: jeweils einheitlich in einer Erkennungsfarbe des Marktbetreibers als Pastellton

Masse: lt. Zeichnung

Auf den Fassaden sind Werbeanlagen auf den unter A bezeichneten Bereichen in den maximal angegebenen Grössen zulässig.

Innerhalb der Arkadenöffnungen sind ausschliesslich in einem Feld Schaukästen (B) und darüber hinaus in allen Öffnungen Brüstungsgeländer, Farbe: RAL 7016 Anthrazitgrau, bis zu einer Höhe von 1,00 m über fertigem Gelände zulässig.





Stadt Kerpen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan SI 255
„Nahversorgungszentrum Sindorf-Nord“
Stadtteil Kerpen-Sindorf

Seite - 6

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Offenlage

1.2 Vordächer

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen unter 2 sind mit deutlich abgesetzten Vordächern als Stahlkonstruktion auf Rundstahlstützen zu überdachen.

Farbe Konstruktion: RAL 7016 – Anthrazitgrau oder verzinkt

Die Dacheindeckung ist aus Stahltrapezblechen herzustellen.

Die unter 2.1 ausgewiesene Fläche für Nebenanlagen ist mit einem Flachdach, fertige Höhe 79,70 ü. NN (Stand 1989) zu versehen. An der westlichen Fassadenseite ist auf einer einheitlichen Tragkonstruktion je Marktbetreiber 1 Werbeanlage an dieser Konstruktion zulässig. Alle Werbeanlagen müssen eine einheitliche Höhe aufweisen, die maximal 1,20 m betragen darf.

Die unter 2.2 ausgewiesene Fläche für Nebenanlagen ist mit einem Pultdach, Traufhöhe 80,20 ü. NN (Stand 1989), Firsthöhe 81,80 ü. NN (Stand 1989) zu versehen.

1.3 Pylon

Innerhalb der unter 3. ausgewiesenen Fläche für Nebenanlagen ist ein Pylon in einer maximalen Höhe von 7,50 m über fertiger Oberfläche zulässig. Dabei sind alle Werbeanlagen an einen Mast zu installieren. Das Auskragen in die öffentliche Strassenverkehrsfläche ist unzulässig. Die Farbe des Mastes: RAL 7016 – Anthrazitgrau oder verzinkt. Es sind insgesamt beidseitige, beleuchtete Werbeflächen in einer maximalen Breite von 1,50 m zulässig. Eine Höhe von 2,80 m von fertiger Oberfläche bis Unterkante der Werbeanlagen ist freizuhalten. Alle einzelnen Schilder am Mast müssen eine einheitliche Breite aufweisen.

2. WERBEANLAGEN

2.1 Werbeanlagen, auch an Fassaden, sind ausserhalb der als zulässigen Bereich beschriebenen Flächen unzulässig. An den Baukörpern selber sind Werbeanlagen unzulässig.

2.2 Fahnen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

3. PASSAGE

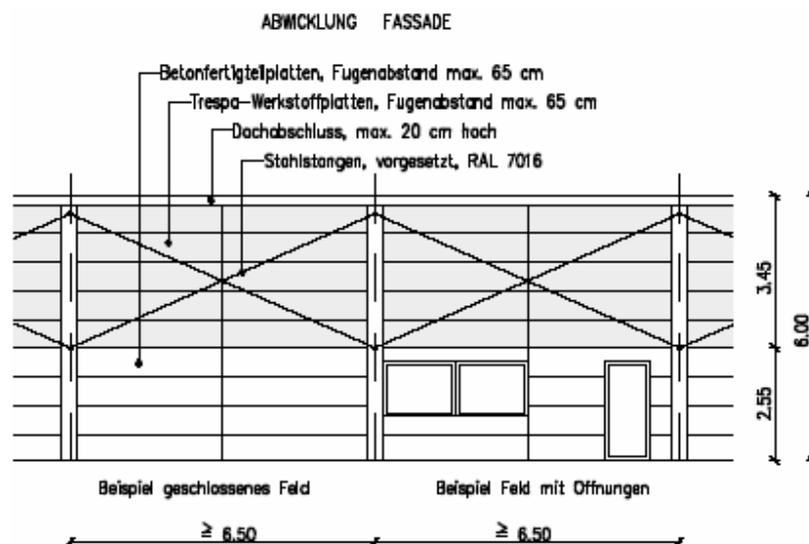
Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Passage ist mit einer Glaskonstruktion zu schliessen. Die Konstruktion zwischen den beiden Baukörpern ist mit einem Satteldach, Dachneigung mind. 23° auszuführen. Die Firsthöhe darf maximal 78,20 ü. NN (Stand 1989) nicht überschreiten. Das Satteldach ist an den Zugangsseiten mit einer vorgesetzten Glasfassade zu verdecken, sodass ein oberer waagerechter Abschluss der Fassade entsteht. Blindgläser sind zulässig. Farbe der Konstruktion: RAL 7016 – Anthrazitgrau



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Offenlage

4. FASSADEN

4.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden I – VI sind wie folgt auszuführen:



Stützen: Abgesetzt von der Fassade, Breite $\geq 0,35$ m, Achsabstand $\geq 6,50$ m
Farbe: RAL 7016 Anthrazitgrau oder verzinkt
Stützenüberstände über Aussenkante Wand 0,20 m.

Wandflächen: Die Wandflächen sind im unteren Bereich mit Betonfertigteilplatten mit einem vertikalen Fugenabstand von maximal 65 cm, Farbe: RAL 7035 Lichtgrau auszuführen.

Das Format ist jeweils so zu wählen, dass mittig zwischen zwei Betonstützen eine vertikale Fuge entsteht.

Die darüber liegenden Wandflächen sind mit einer Aussenwandbekleidung aus Werkstoffplatten zu versehen:

Fabrikat: Trespa Meteoron satiniert
Dekor: A06.4.1 Braunbeige
Dicke: 13 mm

4.2 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden VII – VIII sind nur im sichtbaren Bereich angrenzend an den Passagenzugang entsprechend Ziff. 7.1 auszuführen.

4.3 Alle Tore, Türen und Fenster sind in der Farbe RAL 7016 – Anthrazitgrau auszuführen.



Stadt Kerpen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan SI 255
„Nahversorgungszentrum Sindorf-Nord“
Stadtteil Kerpen-Sindorf

Seite - 8

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Offenlage

D. BEHANDLUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER GEM § 51A LWG NW

1. Alle anfallenden unbelasteten Dachflächenwässer sind oberflächlich in die entlang der westlichen Plangebietsgrenze verlaufende Muldenanlage einzuleiten. Die Muldenanlage ist bei Trockenfall regelmässig zu mähen und von Schnittgut freizuhalten. Es ist eine naturnahe Gestaltung vorzusehen (nachrichtliche Übernahme aus Bebauungsplan Nr. 251 B).
2. Alle anfallenden Oberflächenwässer PKW-genutzter Flächen sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen.
3. Alle Oberflächenwässer privater und öffentlicher Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind in die angrenzenden unversiegelten Flächen zu entwässern.

HINWEISE

1. **KAMPFMITTELFUNDE**
Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
2. **BODENDENKMALE**
Im Plangebiet werden Bodendenkmäler vorgeschichtlicher und römischer Zeitstellung vermutet. Ausschachtungsarbeiten zur Gründung künftiger Gebäude sind durch eine archäologische Fachfirma oder direkt durch das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu begleiten.
3. **LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG**
Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.
4. **SCHALLSCHUTZGUTACHTEN**
Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört das Schallschutzgutachten GA 2006-205, B-Plan SI 255 vom 12. 3. 2006, Lärmkontor GmbH
5. **BAUGRUNDUNTERSUCHUNG**
Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört der Bericht zur Baugrunduntersuchung Nr. 6K032P002 vom 23. 1. 2006, Ingenieurteam Dr. Hemling, Gräfe & Becker, Baugrund GmbH
6. **NACHWEIS VERSICKERUNGSFÄHIGKEIT**
Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört der Nachweis der Versickerungsfähigkeit der Muldenanlage des Ingenieurteam Dr. Hemling, Gräfe & Becker, Baugrund GmbH
7. **DURCHFÜHRUNGSVERTRAG**
Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Durchführungsvertrag