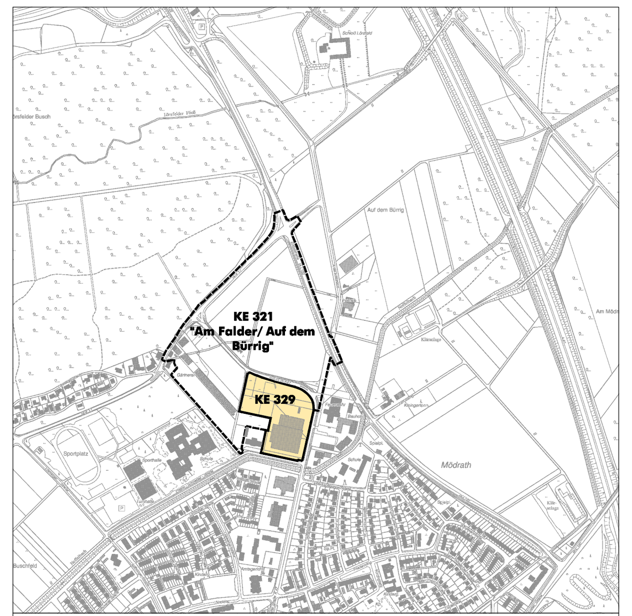

© Katasteramt Rhein-Erft-Kreis, 964/07

PLANGRUNDLAGE

Die Darstellung der Katastersituation entstammt der amtlichen Flurkarte (Stand 07/2007), sie entspricht der Kartengenauigkeit des Originals und ist teilweise vergrößert und transformiert.

Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsmessungen.

Die topographische Darstellung entspricht dem Zustand vom ....

Kerpen, den ....

....
Dipl. Ing. Norbert Jökel
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Kerpen, den ....

....
Dipl. Ing. Norbert Jökel
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

AUSFERTIGUNG

Dieser Plan ist die Ausfertigung, die der Rat der Stadt Kerpen in seiner Sitzung vom .... gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen hat.

....
Bürgermeisterin

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.06 (BGBl. I S. 3316).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen u. der Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993, (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) v. 18.12.1990, (BGBl. I 1991, S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) vom 01.03.2000 (GVBl. 2000, S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV NRW 2007, S. 708).

Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.02 (BGBl. I S. 1193) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.04.2008 (BGBl. I S. 566).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung v. 25.06.05 (BGBl. I S. 1757) 1757), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.06 (BGBl. I S. 3316).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.10.2007 (GVBl. NRW 2007, S. 380).

VERFAHREN

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Dieser Plan ist Urkundsplan.

Kerpen, den ....

....
Bürgermeisterin

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) des BauGB am 15.12.07 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Kerpen, den ....

....
Bürgermeisterin

Dieser Plan ist gem. § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Kerpen am .... als Satzung beschlossen worden.

Kerpen, den ....

....
Bürgermeisterin

Dieser Bebauungsplan wurde entworfen und angefertigt von:

Professor Ulrich Coersmeier GmbH
Anna-Schneider-Steig 22
50678 Köln (Rheinauhafen)
Tel.: 0221 / 931895-0
Fax: 0221 / 931895-60
Mail: info@coersmeier.com

Köln, den ....

....
Prof. Ulrich Coersmeier

Die Unterrichtung der Bürger sowie die Erörterung gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 17.12.07 bis 18.01.08 stattgefunden.

Kerpen, den ....

....
Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind gem. § 10 (3) BauGB am .... bekannt gemacht worden.

Kerpen, den ....

....
Bürgermeisterin

Dieser Bebauungsplan wurde unter Mitwirkung folgender Fachplaner erstellt:

- ACCON Köln GmbH, Köln
- BBE Unternehmensberatung GmbH, Köln
- Calles de Brabant, Köln

Dieser Plan hat gem. § 3 (2) BauGB gem. Beschluss des Rates der Stadt Kerpen vom 08.04.08 in der Zeit vom 21.04.08 bis 23.05.08 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 11.04.08 gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Kerpen, den ....

....
Bürgermeisterin

Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht beigefügt.

Folgende Gutachten, die im Rahmen der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes "Am Falder / Auf dem Bürrig" erarbeitet wurden, sind auch Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes KE 329 "Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße".

- Verkehrsuntersuchung,
- Tragfähigkeits- u. Verträglichkeitsanalyse inkl. ergänzende Stellungnahme
- orientierende Altlastenuntersuchung
- orientierendes Baugrundgutachten
- hydrogeologisches Gutachten
- Entwässerungskonzeption
- Fachbeiträge Immissionsschutz
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- FFH-Verträglichkeitsvorprüfung
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Die Einholung von Stellungnahmen der Betroffenen gem. § 4a (3) Satz 4 des BauGB zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom 16.01.09 bis 13.02.09.

Kerpen, den ....

....
Bürgermeisterin

Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kerpen vom 11.12.07 aufgestellt worden.

Kerpen, den ....

....
Bürgermeisterin

Änderungen bzw. Ergänzungen gem. § 4a (3) BauGB nach der öffentlichen Auslegung erfolgten gem. Beschlussfassung des Rates der Stadt Kerpen vom ....

Kerpen, den ....

....
Bürgermeisterin

Änderungen/Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.04.2008 bis zum 23.05.2008 (Planzeichnung)

1 neue Lage des Bezugspunktes BZP 1, neue Höhe: 77,70 m üNHN dadurch Anpassung der zulässigen Gebäudehöhen,
2 neu: Teilbereich Tankstelle, Neuordnung und Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche im Teilbereich Tankstelle von ca. 1.200 m² auf 660 m²,
3 neu: Flachdach (FD),
4 neu: Hinweis auf einen ehemaligen Tankstellenstandort.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Änderungen/Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.04.2008 bis zum 23.05.2008

1 Kapitel I, Art der baulichen Nutzung, 1. (Tankstelle, Teilbereich 1)
2 Kapitel I, Art der baulichen Nutzung, 1.1 a und b (Sortimente)
3 Kapitel I, Art der baulichen Nutzung, 1.2 (Kerpener Liste)
4 Kapitel I, Bepflanzung und Naturschutz, 2.4 (Externe Ausgleichsmaßnahmen)
5 Kapitel II, Festsetzungen nach Landesrecht, Werbeanlagen
6 Hinweise Nr. 7, 8 und 9

neu hinzugekommene Textpassagen gekennzeichnet durch *Kursivschrift*
entfallene Textpassagen gekennzeichnet durch ~~Streichung~~

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "SB-Warenhaus" sind folgende Nutzungen zulässig: Einzelhandelsbetriebe mit ausschließlich der unter 1.1 aufgeführten Verkaufsflächenbegrenzungen, Dienstleistungsbetriebe, Gastronomiebetriebe und Tankstellen.

In dem festgesetzten Teilbereich 1 (TB1) nördlich des SB-Warenhauses Kaufland sind ausschließlich Tankstellen zulässig.

1.1 Zulässige Sortimente und Verkaufsflächenbegrenzungen

Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 9.000 m² im Sondergebiet wird die Verkaufsfläche sowie einzelne Sortimente wie folgt begrenzt:

a) SB- Warenhaus, maximal zulässige Verkaufsfläche: max. 6.500 m²
~~Verkaufsflächenbegrenzungen innerhalb des SB-Warenhauses:~~
~~davon:~~
~~- zentrenrelevante Sortimente gem. Kerpener Liste (s. 1.2): max. 1.500 m²~~
~~- nahversorgungsrelevante Sortimente (ebd.): max. 4.500 m²~~

b) Fachmärkte, maximal zulässige Verkaufsfläche: max. 2.500 m²

Zentrenrelevante Sortimente gemäß Kerpener Liste (siehe 1.2) sind bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.500 m² zulässig. Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Kerpener Liste (ebd.) sind bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 4.500 m² zulässig.

Bei den nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen die Verkaufsflächen für Warengruppen des zentrenrelevanten Randsortiments in der Summe 10 % der zulässigen Verkaufsfläche nicht überschreiten. Das Randsortiment muss einen Bezug zum Kernsortiment haben. Die Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente von max. 1.500 m² im Sondergebiet SB-Warenhaus darf dabei nicht überschritten werden. Zentrenrelevante Sortimente im Sinne dieser Festsetzung sind die in der „Kerpener Liste" (siehe 1.2) aufgeführten Sortimente.

Folgende nicht zentrenrelevante Sortimente sind nicht zulässig: ~~Heimtier- und Zoobedarf,~~ Gartenartikel, ~~Bettenartikel,~~ Sportgroßgeräte, ~~Bau-, Heimwerker- und Gartenartikel,~~ Möbel und Küchen, Bodenbeläge, ~~Motorrad/ Motorradzubehör.~~

Zulässig sind folgende nicht zentrenrelevante Sortimente mit den jeweiligen Verkaufsflächenbegrenzungen: Heimtier- und Zoobedarf max. 500 m², Bettenartikel max. 1.000 m², Bau- und Heimwerkerartikel max. 2.500 m², Motorrad/ Motorradzubehör max. 100 m².

Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten müssen sich hinsichtlich ihrer zu erwartenden Umsatzleistung in den Versorgungsbereich der Gesamtstadt Kerpen einfügen.

1.2 Zentrenrelevante Sortimente der „Kerpener Liste"
entnommen aus dem ergänzten Einzelhandelskonzept der Stadt Kerpen, Stand Mai 2008

~~Bekleidung, Textilien; Pelz- und Lederwaren; Schuhe; Spielwaren; Sportartikel (ohne Großgeräte für den Fitness- und Reha- Bereich); Unterhaltungselektronik, Computer, Telekommunikation, Elektronikhaushaltswaren; Haushaltswaren; Einrichtungszubehör; Kunstgewerbe; Musikinstrumente; Uhren, Schmuck, Brillen, Foto; Zeitschriften, Bücher, Papierwaren, Bürobedarf (ohne Möbel); Antiquitäten; Kinder- und Babyartikel; Fahrräder; Schnittblumen~~

a) als nahversorgungsrelevante Sortimente gelten in Kerpen:
Sortiment / Wirtschaftsziffer (Klassifikation der Wirtschaftszweige, WZ 2008, Statistisches Bundesamt)

- Nahrungsmittel, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränke, Tabakwaren, 47.2
- Drogerieartikel, aus 47.75
- Apotheken, 47.73

b) als zentrenrelevante Sortimente gelten in Kerpen:
Sortiment / Wirtschaftsziffer (Klassifikation der Wirtschaftszweige, WZ 2008, Statistisches Bundesamt)

- Kosmetische Erzeugnisse und Parfümartikel, aus 47.75
- Bekleidung, 47.71
- Lederwaren, aus 47.72
- Schuhe, aus 47.72
- Spielwaren, Bastelartikel, 47.65
- Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, ohne Großgeräte für den Fitness- und Rehabereich), 47.64.2
- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software, 47.41
- Telekommunikationsgeräte, 47.42
- Geräte der Unterhaltungselektronik, 47.43
- Elektrische Haushaltsgeräte und elektronische Erzeugnisse (ohne Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen), aus 47.54
- Bespielte Ton- und Bildträger, 47.63
- Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), aus 47.51
- Heimtextilien (Gardinen, Deko-Stoff, Vorhänge, dekorative Decken), aus 47.53
- Lampen, Leuchten, Beleuchtungsartikel, aus 47.59.9
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren, 47.59.9
- Haushaltsgegenstände (nicht elektronische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren und Bestecke), aus 47.59.9
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel, 47.78.3
- Musikinstrumente und Musikalien, 47.59.3
- Uhren und Schmuck, 47.77
- Augenoptiker, 47.78.1
- Foto- und optische Erzeugnisse, 47.78.2
- Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen, 47.62.1
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (ohne Büromöbel), 47.62.2
- Antiquitäten und antike Teppiche, 47.79.1
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör, 47.64.1
- Schnittblumen, aus 47.76.1

2. Bepflanzung und Naturschutz
§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und b BauGB

Bei Baum- und Gehölzpflanzungen im Zusammenhang mit Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ausschließlich standortgerechte Laubbäume und Laubgehölze nach Maßgabe der Gehölzlisten A und B zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Liste A (Bäume, 3 x verpflanzt, Stammumfang in 1 m Höhe: 18 - 20 cm)

Spitz-Ahorn in Sorten (Acer platanoides), Esche (Fraxinus excelsior), Winter-Linde (Tilia cordata).

Liste B (Bodendecker und Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe: 20 - 30 cm)

Spindelstrauch (Euonymus fort. Vegetus), Gewöhnliche Mahonie (Mahonia aquifolium), Glanzrose (Rosa nitida), Kartoffelrose (Rosa rugosa), Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum ‚Schmidt'), Purpurbeere (Symporicarpos x chenaultii), Fingerstrauch (Potentilla), Johanniskraut (Hypericum calycinum).

2.1 Private Grünflächen

Private Grünfläche 1 (PG1) - Erhalt des vorhandenen Pflanzstreifens
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25b BauGB

Die ca. 360 m² große private Grünfläche am nordöstlichen Rand des Betriebsgeländes des SB-Warenhauses Kaufland (Scherrasen, Bodendecker, 8 Einzelbäume entlang der Straße) ist dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind bei Verlust zu ersetzen.

Private Grünfläche 2 (PG2) - Anpflanzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB

Entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Betriebsgeländes des SB - Warenhauses Kaufland ist eine im Mittel 3 m breite und insgesamt ca. 575 m² große private Grünfläche als Scherrasen anzulegen (80 %) und mit standortgerechten Bodendeckern der Liste B zu bepflanzen (20 %).

Dabei sind entlang der Sindorfer Straße insgesamt 5 Bäume der Liste A im Abstand von ca. 15 m unter Berücksichtigung notwendiger Sichtdreiecke an der Zufahrt zum Betriebsgelände zu pflanzen.

2.2 Begrünung der Stellplatzanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Je 6 Stellplätze ist ein Baum der Liste A anzupflanzen (ohne Winter-Linde).

2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Einschränkung bei Beleuchtungen und beleuchtete Werbeanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Aufgrund der Nähe zu den Waldflächen des angrenzenden FFH-Gebietes dürfen zum Schutz von nachtaktiven Insekten für die Beleuchtung und beleuchteten Werbeanlagen nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit vorwiegend langwelligem Licht (z.B. Natriumdampf - Hochdrucklampen) verwendet werden. Die Leuchten dürfen nur in den unteren Halbraum abstrahlen und die Schutzverglasung darf sich nicht über 60°C erwärmen.

2.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB werden landschaftspflegerische Maßnahmen auf von der Stadt Kerpen bereitgestellten Flächen durchgeführt (Ökokontoflächen, Maßnahmenfläche 7).

Ort: Stadt Kerpen, Gemarkung Mödrath, Flur 2, diverse Flurstücke, insgesamt ~~ca. 2,0 ha,~~ *ca. 1,66 ha*

Art der Maßnahme: Anpflanzung von Obstbäumen alter Sorten auf ehemals intensiv genutztem Grünland und Eingrünung mit Strauchhecken.

3. Zufahrtsbereiche
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im Sondergebiet sind folgende Zufahrtsbereiche festgelegt:

a) Zufahrt 1: Zufahrt für Kunden, Anlieferung und Mitarbeiter an der nördlichen Grenze des Betriebsgeländes,
b) Zufahrt 2: Zufahrt für die Anlieferung an der östl. Grenze des Betriebsgeländes.

Außerhalb der festgesetzten Zufahrtsbereiche sind Ein- u. Ausfahrten nicht zulässig.

4. Leitungsrecht
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die mit L1 gekennzeichnete Fläche unmittelbar nördl. der Philipp-Schneider-Str. ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Kerpen (Abwasserwerk) zu belasten.

II Festsetzungen nach Landesrecht, Örtliche Bauvorschrift
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig.

Werbeanlagen dürfen nur bis zu einer Gesamthöhe von 14,3 m über dem Bezugspunkt BZP 1 (= 77,70 m üNHN) errichtet werden. Im Sondergebiet ist nur ein Werbepylon zulässig.

~~Anlagen mit Außenwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Evtl. Beleuchtung ist zur Landstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.~~

KENNZEICHNUNGEN
§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

1. Humose Böden
Der nordöstliche Teil des Plangebietes liegt in einem Auegebiet. Im gekennzeichneten Gebiet sind wegen der Bodenverhältnisse bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau", der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW zu beachten.

HINWEISE

1. Kampfmittelbeseitigung - AZ 22.5-3-5362032-214/07/BM
Bezirksregierung Köln, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Im Plangebiet liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln vor. Eine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens bzw. beim Aushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst *mit Verweis auf das oben genannte Aktenzeichen* zu verständigen.

2. Grundwasser
Erftverband, Postfach 1320, 50103 Bergheim
Bezirksregierung Arnsberg, Josef-Schregel-Straße 21, 52349 Düren

Das Plangebiet liegt im Bereich braunkohlenbedingter, großflächiger Grundwasserbeeinflussung. Im Bereich des Bebauungsplanes wurden bei natürlicher - vom Bergbau unbeeinflusster Grundwassersituation - flurnahe Grundwasserstände gemessen. In der Erftaue zwischen Türnich und Bedburg wird das Grundwasser allerdings dauerhaft durch geeignete wasserwirtschaftliche Maßnahmen einige Meter unter der Geländeoberfläche gehalten.

3. Bodendenkmalpflege
Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Endenicher Straße 133, 53115 Bonn

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4. Lärmschutz

Bei baulichen Änderungen ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren für lärmintensive gewerbliche Nutzungen im Umfeld die Einhaltung bestehender Schutzansprüche nachzuweisen (TA - Lärm).

5. Recyclingmaterial
Rhein-Erft-Kreis, Der Landrat, 50124 Bergheim

Es wird darauf hingewiesen, dass unter dem Parkplatz Recyclingmaterial eingebaut wurde. Jede zukünftige Erdbautätigkeit im Bereich der eingebauten Recyclingbaustoffe ist bei der Unteren Wasser-, Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Die Entsorgung der dabei anfallenden Aushubmassen hat nach den gültigen rechtlichen Vorschriften zu erfolgen.

6. Erdbebenzone

Die überbaubaren Flächen liegen im Bereich der Erdbebenzone 3 nach DIN 4149, Ausgabe 2005.

7. Ehemaliger Tankstellenstandort

In der Planzeichnung ist vorsorglich eine im Zusammenhang mit der ausgeübten Tankstellennutzung zu vermutende Fläche mit Bodenverunreinigungen dargestellt. Diese Fläche umfasst sowohl das Betriebsgelände der vorhandenen Tankstelle, als auch deren Vorgängerbau. Nutzungsänderungen oder bauliche Maßnahmen in diesem Bereich sind gutachterlich in Bezug auf mögliche Verunreinigungen im Boden zu begleiten.

8. Bauzeitenbeschränkung

In der Zeit vom 1. Februar bis zum 30. September sind Baufeldfreiräumungen und Gehölzrodungen nicht zulässig. Sollten innerhalb dieser Bauzeitenbeschränkung Baufeldfreimachungen und Rodungen geplant werden, ist im Vorfeld der Baumaßnahme eine Untersuchung im Hinblick auf das Vorkommen geschützter Arten durchzuführen.

9. Versorgung mit Telekommunikation, Leitungsbestand
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Bochum

Im Plangebiet sind Telekommunikationslinien/-anlagen der Deutschen Telekom AG vorhanden. Zur Sicherstellung der rechtzeitigen Versorgung mit Telekommunikationsanschlüssen unter Berücksichtigung einer sinnvollen Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sollte der Deutschen Telekom AG der Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich mitgeteilt werden.

10. Fachgutachten

Folgende Fachgutachten, die im Rahmen der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Am Falder/Auf dem Bürrig" erarbeitet wurden, sind auch Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes KE 329 „Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße". Sie können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

- Verkehrsuntersuchung	Runge + Küchler, Düsseldorf
- Einzelhandel: Tragfähigkeitsuntersuchung einschließlich ergänzender Stellungnahme	BBE Unternehmensberatung, Köln
- Orientierende Altlastenuntersuchung	Kühn Geoconsulting, Bonn
- Orientierendes Bodenbaugrundgutachten	Kühn Geoconsulting, Bonn
- Hydrogeologisches Gutachten	Kühn Geoconsulting, Bonn
- Entwässerungskonzeption	Isaplan, Leverkusen, Bonn
- Immissionsschutz	ACCON, Köln
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	Calles De Brabant, Köln/ Skibbe, Köln
- FFH-Verträglichkeitsvorprüfung	Calles De Brabant, Köln
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	Calles De Brabant, Köln

BAULEITPLANUNG
STADT KERPEN
AMT 16 "PLANEN, BAUEN, WOHNEN UND KLIMASCHUTZ"

A Zeichnerische Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO

- SO — Sondergebiet [§ 11 Abs. 3 BauNVO]; 1 = überbaubare Grundstücksfläche [§ 23 BauNVO]; 2 = nicht überbaubare Gfl. [§ 23 Abs. 5 BauNVO]
- TB1 — gekennzeichneter Teilbereich1 "Tankstelle" (siehe textl. Festsetzung Nr. 1)
- 1,0 — Grundflächenzahl (GRZ)
- BZP 1 77,70 m — Bezugspunkt in Meter über Normal Höhe Null
- GH max — maximale Gebäudehöhe, bezogen auf die Höhe des Bezugspunktes 1 (s.o.)
- FD — Flachdach
- Baugrenze [§ 23 BauNVO] maßgebend für die Lage der Baugrenzen ist die außenliegende Festsetzungslinie
- Einfahrtbereiche [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]
- Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]
- PG — private Grünfläche siehe textliche Festsetzung 2.1
- L1 — mit Leitungsrechten zu belastende Fläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes [§ 9 Abs. 7 BauGB]

B Kennzeichnungen und nachrichtl. Übernahmen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

- Humose Böden [§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB] Besondere bauliche Maßnahmen bei der Bauwerksgründung erforderlich.

C Hinweise

- ehemaliger Tankstellenstandort (siehe Hinweis Nr. 7)

D Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- 4,6 m — Bemaßung
- beispielhafte Anordnung der geplanten Parkplätze / Bäume

E Zeichen der Kartengrundlage

- Vorhandes Gebäude (Hs.Nr.) Nebengebäude, Halle
- 141 — Flurstücksnummer, -grenze
- Flurgrenze
- 78,85 — Höhenkote in Normal Höhe Null
- Böschung
- vorhandener Baum
- Zaun
- KD 79,00 — Kanaldeckel (Höhe in NHN)
- Regenwassereinlauf, Hydrant Wasser / Gas

Stadtteil Kerpen
Bebauungsplan
KE 329
"Sondergebiet SB-Warenhaus Sindorfer Straße"

M. 1 : 500 **Stand: 10.03.2009**