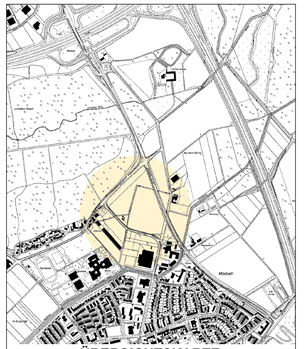


ÜBERSICHTSKARTE

M. 1 : 10.000

Plangrundlage

Die vorliegende Plangrundlage ist z.T. eine Abzeichnung + Vergrößerung der Katasterflurkarte.

Die Flurkarte ist entstanden im Jahre ..... im Maßstab ..... durch ..... Urkundliche – vereinfachte – Teil – Neuvermessung

Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (d.B. Gebäude).

Die vorliegende Plangrundlage wurde z.T. – wie farblich, nach einwandfreien Forth – Vermessungen (Nr.55 F.A.1) – nach einer Tothvermessung und unter Verwendung von Forth – Vermessungen (vereinfachte Neuvermessung – nach einer Neuvermessung gem. Erg. – Best. und Vermessungsniederschrift).

Die Darstellung entspricht dem Zustand vom .....

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

Ö.b.Verm.

Ausfertigung

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

Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. d. Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und 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) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) v. 01.03.2000 (GVBl. 2000, S. 256) in der zuletzt gültigen Fassung

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landschaftsgesetz - LG) in der Fassung vom 21.07.2000 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 10.05.2007 (BGBl. I S. 666)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. v. 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. Bek. v. 14.07.1994 (GV NW S. 666), in der zuletzt gültigen Fassung

Verfahren

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundlichen und dem darauf verzeichneten Vermerken überein. Dieser Plan ist Urkundlich.

Kerpen, den .....

Bürgermeistern

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) des BauGB am 05.06.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dieser Plan hat gemäß Beschluss des Rates der Stadt Kerpen vom 09.04.2008 in der Zeit vom ..... bis ..... gem. § 3 (2) BauGB nach Art. 2 (3) Satz 2 BauGB a.N. § 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am 11.04.2008 gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Kerpen, den .....

Bürgermeistern

Dieser Bebauungsplan wurde entworfen und angefertigt vom Ing.-Büro Stadtplanung Zimmermann GmbH, Köln.

Die Unterrichtung der Bürger sowie die Anhörung gem. § 3 (1) BauGB hat stattgefunden am 08.05.2007 bis 05.06.2007 stattgefunden.

Die Stellungnahmen sind am ..... als Satzung beschlossen worden.

Kerpen, den .....

Bürgermeistern

Köln, den .....

Ulrich Faßbender

Kerpen, den .....

Bürgermeistern

Dieser Bebauungsplan wurde unter Mitwirkung folgender Fachplaner erstellt:

ACCON Köln GmbH, Köln
BBE Unternehmensberatung GmbH, Köln
CALLES DE BRABANT, Köln
ISAPLAN Ingenieur GmbH, Leverkusen
Kühn Geoconsulting GmbH, Bonn
Runge + Kürchler, Düsseldorf

Der Planentwurf (Öffentlichkeitsstand) Stand 05.11.2007) hat gem. § 3 (2) BauGB gem. Beschluss des Rates der Stadt Kerpen vom 30.10.2007 in der Zeit vom 03.12.2007 bis 20.12.2007 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 09.11.2007 gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Kerpen, den .....

Bürgermeistern

Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

Textliche Festsetzungen

Diesem Bebauungsplan sind eine Begründung und folgende Anlagen zur Begründung beigefügt:

- Verkehrsuntersuchung
- Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse
- orientierende Altlastenuntersuchung
- orientierende Baugrunduntersuchung
- Hydrogeologisches Gutachten
- Erlebbarkeitsanalyse/-modell
- Geräuschimmissionsnachrichtung
- Arten-schutzrechtlicher Fachbeitrag
- FFH - Verträglichkeitsvorprüfung
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Kerpen, den .....

Bürgermeistern

Änderungen bzw. Ergänzungen gem. § 4a (3) Satz 1 BauGB nach der öffentlichen Auslegung erfolgten gem. Beschlussfassung des Rates der Stadt Kerpen vom 08.04.2008.

Kerpen, den .....

Bürgermeistern

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

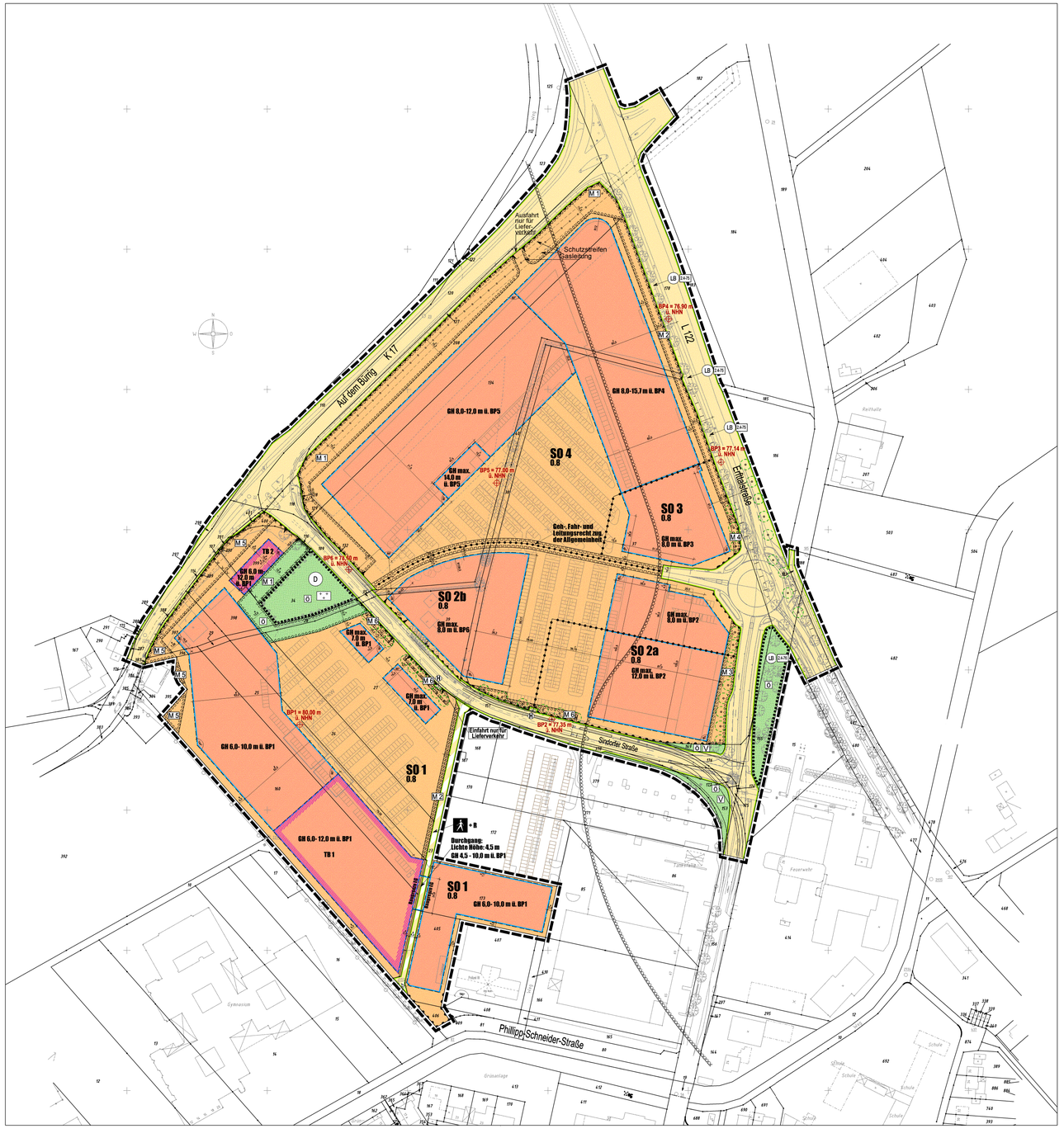
Kerpen, den .....

Bürgermeistern

Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kerpen vom 04.09.2007 aufgestellt worden.

Kerpen, den .....

Bürgermeistern



Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.08.2004 (BGBL. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1G vom 21.12.2006 (BGBL. I S. 3316), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBL. I S. 466) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 505) in der zurzeit geltender Fassung in Verbindung mit § 9 (4) BauGB.

Änderungen/ Ergänzungen nach der 2. Offenlage in *Kursivschrift/ Streichungen.*

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung:

Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 (3) BauNVO

1. Sondergebiet SO 1 "Fachmarktzentrum"

1.1. Zweckbestimmung des Sondergebietes – SO 1:
Gemäß § 11 (3) BauNVO wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum" festgesetzt.

1.2. Zulässige Nutzungsarten:
Gemäß § 11 (3) BauNVO wird festgesetzt, dass im SO 1 „Fachmarktzentrum" folgende Nutzungen zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe mit ausschließlich den unter 1.3 aufgeführten Sortimenten und Verkaufsflächenbegrenzungen
- Dienstleistungsbetriebe
- Hotelbetriebe
- Gastronomiebetriebe
- Tankstelle/ Waschstraße
- ~~(Tanz-) Diskothek~~
- ~~Spielhalle~~

Das Fitnessstudio und die (Tanz-) Diskothek ~~sind die Spielhalle~~ sind ausschließlich in dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Teilbereich 1 (TB 1) des Sondergebiets SO 1 zulässig.

In dem im Bebauungsplan als Teilbereich 2 (TB 2) gekennzeichneten Bereich des Sondergebietes SO 1 sind ausschließlich Hotelbetriebe, Gastronomiebetriebe und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

1.3. Zulässige Sortimente und Verkaufsflächenbegrenzungen:
Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche von **11.000 qm** wird die Verkaufsfläche für einzelne Sortimente wie folgt begrenzt:

Lebensmittel-Discounter	max.	800 qm
Getränke	max.	1.000 qm
Drogeriewaren	max.	750 qm
Apothekensortiment	max.	150 qm
Artikel des Heimtier- und Zoobedarfs	max.	1.000 qm
Gartenartikel	max.	1.000 qm
Bettenartikel	max.	1.000 qm
~~Schreib~~ Bürobedarf	max.	1.000 qm

Für Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Bettenartikel wird festgesetzt, dass die Verkaufsfläche für Warengruppen des zentrenrelevanten Randsortiments im SO 1 300 qm nicht überschreiten dürfen. Das Randsortiment muss einen Bezug zum Kernsortiment haben.
Für Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment *Büroartikel/* ~~Bürartikel~~ wird eine Mindestverkaufsfläche von 800 qm festgesetzt. Für dieses Sortiment wird ferner festgesetzt, dass das Sortiment *„Schreib- und Papierwaren ohne Möbel"*, *Schul- und Büroartikel (ohne Organisationsmittel für Bürozwecke und Büromöbel)* nur bis maximal 30 % der festgesetzten Verkaufsfläche zulässig ist.

Bezogen auf das gesamte SO 1 darf das zentrenrelevante Sortiment (Kern- sowie Randsortiment) eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 700 qm nicht überschreiten. Zentrenrelevante Sortimente im Sinne dieser Festsetzung sind die in der *"*Kerpener Liste" aufgeführten Sortimente (s. Nr. 6.).

1.4. Höhe baulicher Anlagen
Für den Teil des Sondergebiets, für den eine Höhenfestsetzung von mindestens 6,0 m bis maximal 10,0 m festgesetzt wird, gilt folgende ergänzende Festsetzung:
Im Sondergebiet sind Werbeanlagen, Automaten, Dachgiebel in leichter Konstruktionsweise wie z.B. Glas, Stahl oder Holz mit überwiegendem Transparenzanteil (Anlage) wird festgesetzt, dass die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen bis maximal 12,0 m überschritten werden darf.

2. Sondergebiet SO 2a „Unterhaltungselektronikmarkt"

2.1. Zweckbestimmung
Gemäß § 11 (3) BauNVO wird ein Sondergebiet SO 2a mit der Zweckbestimmung "Unterhaltungselektronikmarkt" festgesetzt.

2.2. Zulässige Nutzungsarten:
Gemäß § 11 (3) BauNVO wird festgesetzt, dass im SO 2a „Unterhaltungselektronikmarkt" folgende Nutzungen zulässig sind:
- Unterhaltungselektronikmarkt mit den Sortimenten Unterhaltungselektronik, Computer, Telekommunikation, Elektrohaushaltswaren, Foto mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.000 qm
- Dienstleistungsbetriebe
- Gastronomiebetriebe

3. Sondergebiet SO 2b "Fachmarktzentrum".

3.1. Zweckbestimmung
Gemäß § 11 (3) BauNVO wird ein Sondergebiet SO 2b mit der Zweckbestimmung "Fachmarktzentrum" festgesetzt.

3.2. Zulässige Nutzungsarten:
Gemäß § 11 (3) BauNVO wird festgesetzt, dass im SO 2b „Fachmarktzentrum" folgende Nutzungen zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe mit ausschließlich den unter 3.3 aufgeführten Sortimenten und Verkaufsflächen aus standortrelevanten Sortimenten
- Dienstleistungsbetriebe
- Gastronomiebetriebe

Die vorhandene Wohnnutzung auf dem Flurstück Nr. 39 gemäß Bestandsschutz nach Maßgabe der nachstehenden Einschränkungen. Erweiterungen sind zulässig, wenn sie sowohl die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnverhältnisse angemessen ist.

3.3. Zulässige Sortimente und Verkaufsflächenbegrenzungen:
Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche von **2.500 qm** wird die Verkaufsfläche für einzelne Sortimente wie folgt begrenzt:

Sportartikel/ Sportgroßgeräte **)	max.	1.500 qm
Baby-Artikel **)	max.	1.200 qm
Weinhandel	max.	800 qm

Bezogen auf das gesamte SO 2b darf das zentrenrelevante Sortiment (Kern- sowie Randsortiment) eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 1.200 qm nicht überschreiten. Zentrenrelevante Sortimente im Sinne dieser Festsetzung sind die in der "Kerpener Liste" aufgeführten Sortimente (s. Nr. 6.).

Für Einzelhandelsbetriebe mit **) gekennzeichneten Kernsortimenten wird eine Mindestverkaufsfläche von jeweils 800 qm festgesetzt.

Für Einzelhandelsbetriebe mit ~~dem Kernsortiment~~ Baby-Artikel wird festgesetzt, dass ~~das Sortiment~~ *die Sortimente „Bekleidung"* und *„Spielwaren" zusammen* nur bis maximal 30 % der festgesetzten Verkaufsfläche zulässig ist sind.

4. Sondergebiet SO 3 „Fachzentrum für Kfz- Handel und Dienstleistungen"

4.1. Zweckbestimmung
Gemäß § 11 (3) BauNVO wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fachzentrum für Kfz-Handel und Dienstleistungen" festgesetzt.

4.2. Zulässige Nutzungsarten:
Gemäß § 11 (3) BauNVO wird festgesetzt, dass im SO 3 „Fachzentrum für Kfz- Handel und Dienstleistungen" folgende Nutzungen zulässig sind:
- Dienstleistungsbetriebe
- Autohandel
- Kfz- Werkstatt in Verbindung mit Kfz- Zubehör
- Tankstelle/ Waschstraße

5. Sondergebiet SO 4 „Fachmarktzentrum"

5.1. Zweckbestimmung
Gemäß § 11 (3) BauNVO wird ein Sondergebiet SO 4 mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum" festgesetzt.

5.2. Zulässige Nutzungsarten:
Gemäß § 11 (3) BauNVO wird festgesetzt, dass im SO 4 „Fachmarktzentrum" folgende Nutzungen zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe mit ausschließlich den unter 5.3. aufgeführten Sortimenten und Verkaufsflächenbegrenzungen
- Dienstleistungsbetriebe
- Gastronomiebetriebe

5.3. Zulässige Sortimente und Verkaufsflächenbegrenzungen:
Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche von **19.000 qm** wird die Verkaufsfläche für einzelne Sortimente wie folgt begrenzt:

Bau-, Heimwerker- und Gartenartikel	max.	10.000 qm
Möbel und Küchen	max.	12.000 qm
Bodenbeläge	max.	2.000 qm
Motorrad/ Motorradzubehör	max.	500 qm

Bei den nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen die Verkaufsflächen für Warengruppen des zentrenrelevanten Randsortiments im SO 4 300 qm nicht überschreiten. Das Randsortiment muss einen Bezug zum Kernsortiment haben.
Bezogen auf das gesamte SO 4 darf das zentrenrelevante Randsortiment eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 1.500 qm nicht überschreiten. Zentrenrelevante Sortimente im Sinne dieser Festsetzung sind die in der „Kerpener Liste" aufgeführten Sortimente (s. Nr. 6).

6. *Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente der „Kerpener Liste":* *

Als nahversorgungsrelevante Sortimente gelten in Kerpen:

Sortiment	*Wirtschaftsziffer (2008)*
Nahrungsmittel, Fachreizeithandel mit Nahrungsmitteln Getränke, Tabakwaren	*47.2*
Drogeriartikel	*aus 47.75*
Apotheken	*47.73*

Als zentrenrelevante Sortimente gelten in Kerpen:

Sortiment	*Wirtschaftsziffer (2008)*
Kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel	*aus 47.75*
Bekleidung	*47.71*
Lederwaren	*aus 47.72*
Schuhe	*47.72*
Sonderwaren, Bastelartikel	*47.65*
Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, ohne Großgeräte für den Fitness- und Reha-Bereich)	*47.64.2*
Datenverarbeitungsgeräte, peripherie Geräte und Software	*47.41*
Telekommunikationsgeräte	*47.42*
Geräte der Unterhaltungselektronik	*47.43*
Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (ohne Großgeräte wie z.B. Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)	*aus 47.54*
Uhren und Edelmetallwaren	*47.77*
Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), ohne Bettwaren	*aus 47.51*
Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)	*aus 47.53*
Lampen, Leuchten, Beleuchtungsartikel	*aus 47.59.9*
Keramische Erzeugnisse und Glaswaren	*47.59.2*
Haushaltsgegenstände (nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirr, Schneidwaren und Bestecke)	*aus 47.59.9*
Spielwaren (ohne Computerspielprogramme), 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*
Bücher, Papierwaren, Schul- und Büroartikel (ohne Büromöbel)	*47.62.2*
Schreibwaren und antike Teppiche	*47.79.1*
Fahrräder, Fahrradteile- und -zubehör	*47.64.1*
Schnittblumen	*aus 47.76.1*

**Entnommen aus ergänztem Einzelhandelskonzept der Stadt Kerpen, Stand Mai 2008*

7. Landschaftspflegerische Festsetzungen

7.1 Erhaltungsmaßnahmen
Die bestehenden und zu erhaltenden Grünflächen (Jüdischer Friedhof und geschützter Landschaftsbestandteil 2.4-76) werden gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b als öffentliche Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

7.2 Gestaltungsmaßnahmen
Maßnahmenflächen M 1
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Baum- und Strauchreihen aus standortheimischen Gehölzen zu pflanzen, auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.
Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Je 500 m² Fläche sind folgende Pflanzungen gemäß u.a. Pflanzenliste vorzunehmen:
- 1 Baum 1. Ordnung, Hochstamm oder Stammbusch mit Stammumfang 18-20 cm;
- 2 Bäume 2. Ordnung, Hochstamm oder Stammbusch mit Stammumfang 16-18 cm;
- 5 Heister, 2 x verpflanzt, 150-200 cm
- 200 Sträucher, VSTR 100-150 cm

Hiervon ausgenommen ist eine Teilfläche innerhalb des Schutzstreifens der im Plangebiet verlaufenden Gasleitung. Die Gasleitungstrasse ist im Abstand von 2,50 m rechts und links der Leitung von einer Bepflanzung mit Gehölzen frei zu halten. Innerhalb dieser Fläche ist eine Extensivwiese anzulegen.

Pflanzenliste:

Bäume 1.Ordnung

- Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
- Fraxinus excelsior	(Esche)
- Quercus petraea	(Trauben-Eiche)
- Quercus robur	(Stiel-Eiche)
- Tilia cordata	(Winter-Linde)

Bäume 2. Ordnung:

- Acer campestre	(Feld-Ahorn)
- Carpinus betulus	(Hainbuche)
- Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
- Prunus padus	(Trauben-Kirsche)
- Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Heister / Sträucher:

- Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
- Corylus avellana	(Hasel)
- Crataegus monogyna	(Weißdorn)
- Euonymus europaea	(Pfaffenhütchen)
- Ilex aquifolium	(Hülse)
- Ligustrum vulgare	(Ligister)
- Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
- Malus sylvestris	(Wildapfel)
- Prunus spinosa	(Schlehe)
- Rosa arvensis	(Feld-Rose)
- Rosa canina	(Hunds-Rose)
- Sorbus aucuparia	(Eberesche)
- Taxus baccata	(Eibe)
- Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)
- Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

Maßnahmenflächen M 2:
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Strauchreihen aus standortheimischen Gehölzen zu pflanzen, auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.
Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Je 500 m² Fläche sind folgende Pflanzungen gemäß u.a. Pflanzenliste vorzunehmen:
- 10 Heister, 2 x verpflanzt, 150-200 cm
- 200 Sträucher, VSTR 100-150 cm

Pflanzenliste:

- Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
- Corylus avellana	(Hasel)
- Crataegus monogyna	(Weißdorn)
- Euonymus europaea	(Pfaffenhütchen)
- Ilex aquifolium	(Hülse)
- Ligustrum vulgare	(Ligister)
- Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
- Prunus spinosa	(Schlehe)
- Rosa arvensis	(Feld-Rose)
- Rosa canina	(Hunds-Rose)
- Sorbus aucuparia	(Eberesche)
- Taxus baccata	(Eibe)
- Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)
- Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

Maßnahmenflächen M 3
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 9 Straßenbäume in einem jeweiligen Abstand von ca. 8,0 m zu pflanzen, auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.
Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.
Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist einmalig eine Zufahrt bis zu einer Gesamtbreite von 10,0 m zulässig.

Die Bäume sind in der Qualität Alleebaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm folgender Auswahl zu pflanzen:

- Fraxinus excelsior	(Esche)
- Tilia cordata	(Winter-Linde)

Maßnahmenflächen M 4:
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu pflanzen, auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.
- 2 Straßenbäume in einem jeweiligen Abstand von ca. 8,0 m
- Strauchreihen aus standortheimischen Gehölzen gemäß Festsetzung M 2

Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Die Bäume sind in der Qualität Alleebaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm folgender Auswahl zu pflanzen:

- Fraxinus excelsior	(Esche)
- Tilia cordata	(Winter-Linde)

Maßnahmenflächen M 5:
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Strauchreihen aus standortheimischen Gehölzen zu pflanzen, auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Zur Ausbildung eines Sichtschutzstreifens sind folgende Pflanzungen gemäß u.a. Pflanzenliste vorzunehmen:
- 10 Heister, 2 x verpflanzt, 150-200 cm, Abstand max. 3 x Heisterbreite
- 200 Sträucher pro 500 m², VSTR 100-150 cm

Hiervon ausgenommen ist eine Teilfläche innerhalb des Schutzstreifens der im Plangebiet verlaufenden Gasleitung. Die Gasleitungstrasse ist im Abstand von 2,50 m rechts und links der Leitung von einer Bepflanzung mit Gehölzen frei zu halten. Innerhalb dieser Fläche ist eine Extensivwiese anzulegen.

Pflanzenliste:

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	(Feld-Ahorn
Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Columnare	
Carpinus betulus	(Heinbuche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Heister/ Sträucher

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Hasel)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Euonymus europaea	(Pfaffenhütchen)
Ilex aquifolium	(Hülse)
Ligustrum vulgare	(Ligister)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
Mespilus germanica	(Mispel)
Prunus padus	(Trauben Kirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa arvensis	(Feld-Rose)
Rosa canina	(Hunds-Rose)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Taxus baccata	(Eibe)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

Maßnahmenflächen M 6:
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 15 Straßenbäume in einem jeweiligen Abstand von ca. 8,0 bis 10,0 m. Als Unterpflanzung sind Scherrasen bzw. standortgerechte Bodendecker vorzusehen.
Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Die Bäume sind in der Qualität Alleebaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm folgender Auswahl zu pflanzen:

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

Bäume Parkplätze
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist je sechs ebenerdige Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Baum. Hochstamm mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Für die Pflanzbeete wird eine Mindestbreite von 1,50 m festgesetzt. Die Bäume sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.
Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Es sind Bäume folgender Artenauswahl zu pflanzen:

- Acer campestre	(Feld-Ahorn)
- Acer platanoides	(Spitz-Ahorn), einschl. der Sorten *„Cleveland"* und *„Emerald Queen"*
- Carpinus betulus	(Hainbuche)
- Celtis australis	(Südlicher Zürgelbaum)
- Fraxinus excelsior	(Esche), einschl. der Sorten *„Atlas"* und *„Westhof Glorie"*
- Sophora japonica	(Schnurbaum)
- Tilia tomentosa 'Brabant	(Silber-Linde)

7.3. Minderungsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

Baumbepflanzbrückbäume
Zwischen Februar und September sind Baufeldfreimachungen und Gehölzrodungen nicht zulässig (siehe artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und Begründung Bebauungsplan).

B KENNZEICHNUNGEN

Bodenverdachtsfläche nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB:
Das Plangebiet liegt teilweise/ganz in einem Ausgebiet. 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 Nordrhein-Westfalen zu beachten.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

In den Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen:

Klassifizierte Straßen
Die Verkehrsflächen der Erftallstraße (L 122) und der Straße „Auf dem Bürrig" (K 17) mit dem innerhalb der Verkehrsflächen enthaltenen Baum- und Gehölzbestand.

Baudenkmal
Der Grundstücksflächen des „Jüdischen Friedhof"

Landschaftsplan
Der Landschaftsplan 3 weist innerhalb des Geltungsbereichs zwei geschützte Landschaftsbestandteile (LB) aus:
- LB 2.4-75 „Baumreihe (13 Bäume) mit Linde, Ahorn, Buche und Esche an der L 122 nördlich von Mödrath."
- LB 2.4-76 „Ein Bergahorn, ein Spitzahorn und eine Sommerlinde mit Gehölzpflanzungen im Bereich der früheren Straßenführung der Sindorfer Straße nördlich von Mödrath."
(öffentliche Grünfläche südlich des Kreisverkehrsplatzes).

D HINWEISE

Grundwasserverhältnisse
Der mittlere Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch ständige oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Aufschlussmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

Niederschlagswasser
Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes zu prüfen, ob die anfallenden Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen versickert oder in eine nahe Vorflut eingeleitet werden können. Dazu wurde ein geotechnisches Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des Bodens durchgeführt. Als Ergebnis dieser Untersuchung wurde der in der Oberschicht anstehende Lößlehm als schwach durchlässig bzw. undurchlässig bewertet und für eine Versickerung als nicht geeignet eingestuft. In den darunter liegenden Kiessanden ist eine Versickerung möglich. Das Entwässerungskonzept zeigt Regelungsmöglichkeiten zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser auf. Für das Dachflächenwasser ist eine Versickerung in den Untergrund ohne Vorklärung vorgesehen. Für das Niederschlagswasser auf den Stellplatzflächen ist in Teilen eine Versickerung, in Teilen eine Vorklärung vorgesehen. Textliche Festsetzungen zum Umgang mit den anfallenden Niederschlagswässern werden im Bebauungsplan nicht getroffen.

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

kerpen

BAULEITPLANUNG STADT KERPEN

AMT 16 "PLANEN, BAUEN, WOHNEN"

Grundwasserverhältnisse
Der Planbereich liegt im Bereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau. In Folge der bergmännischen Sümpfung kommt es zu Grundwasserabsenkungen bzw. zu Grundwasserschwankungen. Diese sind in ihrer Größenordnung der natürlichen Schwankungsbreite gleichzusetzen. Sümpfungsbedingte Bodenbewegungen auftreten, die u. a. zu Senkungen und Schiefstellung der Gebäudeoberfläche führen können.
Die Grundwasserabsenkungen können noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung durch steigende Grundwasserstände im Planungsgebiet ist nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen wird sich ein Grundwasserstandig einstellen, der erneut Bodenbewegungen zur Folge haben kann.

Artenschutzrechtliche Untersuchung
Gemäß der Bauzeitenbeschränkungen (siehe Landschaftspflegerische Festsetzungen - 3. Minderungsmaßnahmen) sind zwischen Februar und September Baufeldfreimachungen 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. Falls erforderlich, sind CEF-Maßnahmen zu ergreifen *("continuous- ecological- functionality-measures"* - und Maßnahmen, die im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Verbote des § 42 BNatSchG die ökologischen Funktionen erhalten sollen). Alternativ ist das Baufeld frühzeitig in den Wintermonaten zu räumen und bis zu Beginn der Planrealisierung frei zu halten.

Kampf