

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.1 MI - Mischgebiete
  - 1.2 SO - Sondergebiet
2. Maß der baulichen Nutzung
  - 2.1 Höhe baulicher Anlagen
3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
4. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

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

1. Einfriedungen
2. Müllbehälter

### **C. KENNZEICHNUNGEN**

1. Altlast Tankstelle

### **D. HINWEISE**

1. Kampfmittelfunde
2. Bodendenkmale
3. Altlasten auf der ehemals als Tankstelle genutzten Fläche
4. Sonderbereich „A“
5. Sonderbereich „B“

**Satzung:**

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**1.1 MI - Mischgebiete**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 Abs. 2 BauNVO Nr. 6, 7 und 8 zulässigen, sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsart „Vergnügungsstätte“ aus Gründen der Konfliktvermeidung mit der angrenzenden Wohnbebauung im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.

**1.2 SO - Sondergebiet 1 - 3**

- 1.2.1 Gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO wird für einen Teilbereich des Geltungsbereiches sonstiges Sondergebiet SO 1 -"Ladengebiet" festgesetzt. Zulässig ist eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 4.400 m<sup>2</sup>, wobei je Einzelverkaufsfläche eine Obergrenze von 1.800 m<sup>2</sup> zulässig ist.

Neben nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen sind hier Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

Gemäß § 9 wie unter 1.2.1 beschrieben, wird für einen weiteren Teilbereich sonstiges Sondergebiet SO 2 mit den Schwerpunkten Health, Beauty und Gesundheitswesen festgesetzt. Zulässig ist eine funktionsgebundene max. Verkaufsfläche (wie Apotheke, Reformhaus etc.) von 800 m<sup>2</sup>, die in angemessene Größen aufzuteilen ist.

Neben o.a. Nutzung sind auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Gemäß § 9 wie unter 1.2.1 beschrieben, wird für einen weiteren Teilbereich sonstiges Sondergebiet SO 3 „Bahnhofsgebäude“ festgesetzt. Zulässig ist eine bahnhofstypische Verkaufsfläche (wie Blumen, Kiosk etc.) max. von 200 m<sup>2</sup>, die in angemessene Größen aufzuteilen ist, sowie Freizeit- und Vergnügungseinrichtungen mit max. 2 x 10 Geldspielgeräten.

Neben o.a. Nutzung sind auch Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

(Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**2.1 Grundflächenzahl GRZ**

Als Maß der baulichen Nutzung werden gemäß § 9, Abs. 1 i. V. mit Abs. 2 BauGB in den Bereichen SO 2, SO 3 und MI die Baugrenzen Vorhaben bezogen festgesetzt und stellen damit die maximale Ausnutzung dar. Für SO 1 wird eine GRZ von max 0.8 festgesetzt.

Um die städtebaulich gewünschte höhere Dichte am östlichen Rand des Planungsgebietes zu erreichen, werden die Abstandsflächen nach § 9 Abs. 1 BauGB entsprechend § 6 Abs. 5 BauONW wie Kerngebiet berechnet.

## 2.2 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V. mit Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2/3 BauNVO ist die Höhe baulicher Anlagen als Mindesthöhe und maximale Höhe Oberkante Gebäude (OK) in Meter über Bezugspunkt (BZP) festgesetzt.

Der Höhenbezugspunkt beträgt 76.00 ü. NN.

Bemessungsgrundlage für die **Mindesthöhe** ist der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Außenkante der Dachhaut. Die **maximale Gebäudehöhe** ist durch die Oberkante des Gebäudes definiert.

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe für das Bahnhofsgebäude wird auf 75,30 über NN festgesetzt.

Die festgesetzte Oberkante Gebäude baulicher Anlagen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise durch notwendige technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen überschritten und bei untergeordneten Nebenanlagen unterschritten werden.

Die Maxhöhe der Gebäude und der techn. Aufbauten dürfen 30 m über Gelände auf Grund einer bestehenden Richtfunkanlage der Deutschen Telekom nicht überschritten werden.

## 3. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

(§ 9, Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb eines Korridors entlang des Bahndamms wird eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (GFL) und einem Geh- und Fahrrecht für Wartungsarbeiten zugunsten der Deutschen Bahn AG festgesetzt. Die GFL-Fläche ist von Bepflanzungen freizuhalten.

Desweiteren werden Arkadenflächen mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit vorgesehen, um hier die öffentliche fussläufige Erschliesung für diesen Bereich zu sichern.

Bei Planung und Durchbau sind bestehende Leitungen der RWE-Net zu berücksichtigen und ggfls. zu schützen und von Bepflanzungen freizuhalten.

## 4. FESTSETZUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)

Das gesamte Plangebiet ist mit unterschiedlich hoher Lärmimmission vorbelastet. Die Ausführungen des Ing. Büros Graner + Partner sind einzuhalten. S. S. 19 und Anlage 8 des Schallimmissionsgutachten.

Solche Gebäudeteile, welche zu Wohnzwecken (MI-Bereich) genutzt werden, haben gem. DIN 4109 folgende Anforderungen zu erfüllen:

- für die gesamte Gebäudehülle ist ein erforderliches Schalldämmmaß von mind.  $R = w, res = 40$  db zur Kerpener Strasse 45 db einzuhalten.

Fenster sind entsprechend der Schallschutzklasse 4 nach VDI 2719 auszuführen.

- Für Schlafräume sind entsprechend o.g. Anforderungen Schalldämmlüfter vorzusehen, welche eine Frischluftzufuhr auch bei geschlossenem Fenster ermöglichen.

## **5. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i. V. mit § 8a BNatSchG)

### **5.1 Anpflanzen einer Allee entlang der neuen Planstraße**

Entlang der neuen Planstraße setzt der Bebauungsplan eine „Fußgängerallee“ fest.

Dieser Korridor incl. offener Arkaden auf der Süd- und auf der Nordseite ist alleinartig mit einer möglichst großen Anzahl von großkronigen Bäumen entsprechend der anhängenden Artenliste zu bepflanzen.

Die Baumscheiben müssen eine Größe von mindestens 2 x 2 m haben.

### **5.2 Begrünung der Baugrundstücke**

1. Im Plangebiet ist je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein kleinkroniger bzw. je 400 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche ein großkroniger Baum gem. Artenliste zu pflanzen. Die Kombination von groß- und kleinkronigen Bäumen ist zulässig. Die Baumscheiben müssen eine Größe von mindestens 2 x 2 m haben.

Für jeden nicht gepflanzten kleinkronigen Baum erhöht sich der Bedarfskompensationsfläche um 30 m<sup>2</sup> bzw. für jeden nicht gepflanzten großkronigen Baum um 60 m<sup>2</sup>.

2. 5 % der privaten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen mit bodendeckenden Gehölzen, Kleingehölzen, Stauden oder Extensivrasen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bei Verringerung des Anteils dieser unversiegelten Vegetationsflächen erhöht sich der Ausgleichsflächenbedarf um 1,5 m<sup>2</sup> je 4 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche. Diese sind dann zusätzlich extern auszugleichen.

**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 platyphylla	Sommerlinde

**II.Kleinkronig; Bäume II. Ordnung:**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus laevigata `Paulii`	Rotdorn
Fraxinus ornus	Blumenesche
Pyrus calleriana `Chantecleer`	Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche

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.

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

**1. EINFRIEDUNGEN**

Einfriedungen der Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.

**2. MÜLLBEHÄLTER**

Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Müllsammelplätze unzulässig.

**C. KENNZEICHNUNGEN**

**1. ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHE TANKSTELLE**

(Gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Der Bereich der ehemaligen Tankstelle an der Kerpener Str. ist als Fläche gekennzeichnet worden, deren Böden trotz Sanierung mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sein kann.

**D. 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**

Bei Ausschachtungsarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**3. SONDERBEREICH „A“**

Im Bereich des ZOB wird durch das Vordach des Bahnhofgebäudes ein Teil der Verkehrsfläche überbaut. Die lichte Höhe muss mindestens 4.50 m betragen.

**4. SONDERBEREICH „B“**

Im Bereich der Fläche, die mit GFL-Rechten an der Kerpener Strasse belastet ist, wird ein Teil überbaut. Dabei ist baulich die Zugängigkeit der Leitungen zu gewährleisten. Diese Maßnahmen sind im Einzelnen mit dem FB 4 und dem Abwasserwerk der Stadt Kerpen abzustimmen.