

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M § 11 (3) BAUNVO****1.1 Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel**

Zulässig sind

- „großflächiger Einzelhandel“ mit insgesamt max. 1.550 m² Verkaufsfläche. Mindestens 90 % der Verkaufsfläche müssen auf folgende Sortimente (=Kernsortiment) gem. der Kölner Sortimentsliste - Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente des Einzelhandels in der Stadt Köln (Beschluss des Rates der Stadt Köln am 28.08.2008) entfallen:
 - 16. Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (52.2);
 - 17. kosmetische Erzeugnisse, Parfüm, Hygieneartikel und Körperpflegemittel (52.33);
 - 18. Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Pflegemittel (52.49.9 teilw.);
 - 19. Haushaltswaren und Küchenbedarf (52.44.3), wie Tafelgeschirr, Küchen- u. ä. Haushaltsgeräte.

In der max. zulässigen Verkaufsfläche (1.550 m²) enthalten ist ein Backshop mit Verzehrecke.

- betriebsbedingte Lagerräume,
- betriebsbedingte Büroräume,
- Sozial- und Sanitärräume,
- Anlagen für den ruhenden Verkehr.

Gem. § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der oben aufgeführten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 16 BAUNVO**2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Innerhalb des Plangebietes ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von max. 0,9 ist zulässig.

3. NEBENANLAGEN GEM. § 14 BAUNVO

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind in den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ nicht zulässig.

4. ANPFLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 25A UND B BAUGB

4.1 Pflanzmaßnahme (M1)

Innerhalb der mit M 1 gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 100 % der Fläche mit Strauch- und Baumgruppen aus Arten der bodenständigen Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil der Sträucher soll, je nach Standort zwischen 80 und 90 % betragen; der Anteil der Bäume II. Ordnung zwischen 10 und 20 %.

<u>Pflanzabstand Sträucher</u> variabel von 1,5 x 1,5 m bis 3,0 m x 1,0 m	<u>Qualität</u> Str., 2 x v.o.B., max. 75 cm
<u>Pflanzabstand Bäume II. Ordnung</u> 10 m	<u>Qualität</u> StB o. HSt, 3 x v.m.B., 16–18 cm
<u>Gehölzarten</u>	
- Gehölze II. Ordnung:	Acer campestre Feldahorn Carpinus betulus Hainbuche Sorbus aucuparia Vogelbeere
- Gehölze III. Ordnung	Amelanchier lamarckii Felsenbirne Cornus mas Kornelkirsche Cornus sanguinea Hartriegel Corylus avellana Haselnuss Crataegus laevigata Zweigriffeliger Weißdorn Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn Euonymus europaeus Pfaffenhütchen Ligustrum vulgare Liguster Rhamnus frangula Faulbaum Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

In der Pflanzmaßnahme M1 werden die Sträucher und Bäume mit folgenden Bodendeckern unterpflanzt:

Geranium in Arten	Storchschnabel (mit Topfbällen 20/30)
Hedera helix	Efeu (mit Topfbällen, 3 Triebe 20/30)
Vinca minor	Immergrün (2x verpflanzt, mit Topfbällen 3-4 Triebe, 8 -10 Stk./qm)

4.2 Pflanzmaßnahme (M2)

In der Pflanzmaßnahme M2 ist je 15 m ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gehölzart:	Tilia cordata 'Rancho' – Winter-Linde
Pflanzqualität:	Hst. 4x v.mDB 20/25 StU

Die Unterpflanzung hat mit 3-4 Stk. / m ² folgender Gehölze zu erfolgen:	
Spirea jap. 'Little Princess'	Rosa Zwerg-Spiere (Str. 2 x v.o.B. 40/60)
Ligustrum vulgare 'Lodense'	Liguster (v. Str. im Cont. 5 Tr. 40/60)
Ligustrum obtusifolium regelianum	Liguster (v. Str. o.B. 40/60)
Rosa Land Brandenburg	Rose (v. Str. o.B. 40/60)
Potentilla fruticosa mandshurica	Fingerstrauch (v. Str. o.B. LTr. 40/60)

In der Pflanzmaßnahme M2 werden die Sträucher und Bäume mit folgenden Bodendeckern unterpflanzt:

Geranium in Arten	Storchschnabel (mit Topfbällen 20/30)
Hedera helix	Efeu (mit Topfbällen, 3 Triebe 20/30)
Vinca minor	Immergrün (2x verpflanzt, mit Topfbällen 3-4 Triebe, 8 -10 Stk./qm)

4.3 Stellplatzbegrünung

Auf der Stellplatzanlage sind mind. 15 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gehölzart: Tilia cordata 'Rancho' – Winter-Linde
Pflanzqualität: Hst. 4x v.mDB 20/25 StU

Die Überhangstreifen zwischen den Stellplätzen sind mit kleinbrättrigem Efeu (Hedera helix) und Kletterspindel (Euonymus fortunei 'Vegetus') mit 4-5 Stk./m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.4 Flächen für die Versickerung

Die Flächen der Standorte der Muldenrigolenversickerung (V) im Bereich M2 und im Bereich Stellplatzbegrünung werden mit der Regelsaatgutmischung RSM 7301 (Sickerrasen HESA 340) eingesät und dauerhaft unterhalten bzw. gepflegt.

B. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN GEM. § 86 LANDESBAUORDNUNG NRW IN VERBINDUNG MIT § 9 ABS. 4 BAUGB

Werbeanlagen:

- Werbeanlagen sollen an der Stätte der Leistung an den Gebäudewänden angebracht werden. Es kann eine selbstständige Werbeanlage an der Straße errichtet werden, jedoch maximal bis zur Gebäudehöhe.
- Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht sind nicht zulässig.
- Dachreiter sind unzulässig.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 ABS. 6 BAUGB

Wasserschutzzone

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird die nach § 19 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch Verordnung festgesetzte Wasserschutzzone IIIB des Wasserwerkes Weiler nachrichtlich übernommen.

Gasfernleitung

Von dem geplanten Bauvorhaben ist die Gasfernleitung Elsdorf – Köln LNr. 18, DN 500 betroffen. Für diese Leitung ist ein 8 m breiter Schutzstreifen erforderlich.

D. HINWEISE

Kampfmittelbeseitigung

Es bestehen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.