TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM
BEBAUUNGSPLAN S 91, BLATT 4

1. Sondergebiet gem. § 11 BauNVO

1.1 Das Sondergebiet (SO-Gebiet) erhält die Zweckbestimmung „Einkaufszentrum".

1.2 Die Art der zulässigen Nutzung und die maximal zulässigen Grund- und/oder Verkaufsflächen werden nach Teilgebieten wie folgt festgesetzt:

SO 1 - Tankstelle, Grund- und Geschoßflächen max. 600 qm

SO 2 - Warenhaus, Verkaufsfläche max. 4.600 qm

SO 3 - Laden- und Dienstleistungszentrum, Grund- und Geschoßfläche max. 4.000 qm; zulässig sind

1. **Läden bis zu einer Verkaufsfläche von 800 qm je Einzelladen bei einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche aller Läden im SO 3 - Gebiet von 3.000 qm,**
2. **Dienstleistungsbetriebe,**
3. **nicht störende Handwerksbetriebe,**
4. **der Versorgung des angrenzenden Wohngebietes Rotter See dienende Schank- und Speisewirtschaften.**

1.3 Ausnahmsweise können im SO 3 - Gebiet Betriebe über 800 qm Verkaufsfläche zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß die Größe der Verkaufsfläche und das Sortiment im Einzelfall keine negativen städtebaulichen Auswirkungen i.S. des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO befürchten lassen.

1.4 Fenster und andere abschließende Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen im SO 3-Gebiet, Teilbereich A, die direkt oder seitlich zur Spicher Straße orientiert sind und nicht im Schallschatten von Gebäuden liegen, dürfen ein Mindestschalldämm-Maß Rw von 37 dB (Schallschutzklasse 3) gem. VDI-Richtlinie 2719 nicht unterschreiten.

2. Bauweise

a = abweichende Bauweise

Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ohne Längenbeschränkung.

3. Garagen und Stellplätze

3.1 Der regelmäßigen Benutzung dienende Ein- und Ausfahrten zum SO-Gebiet sind ausschließlich an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen zulässig.

3.2 Garagen und Stellplätze sind, soweit nicht gesondert ausgewiesen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3 Stellplätze auf Dächern (Dachstellplätze) dürfen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen angelegt werden und sind gegenüber den benachbarten Baugebieten so abzuschirmen, daß das Wohnen in diesen Gebieten nicht durch Licht- und Schalleinwirkungen gestört wird.

3.4 Innerhalb der festgesetzten Flächen für ebenerdige Stellplätze sind insgesamt mindestens 35 großkronige Laubbäume in der Mindestqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm, zu pflanzen. Je Baum ist eine mindestens 12,5 qm große unversiegelte Pflanzfläche anzulegen.

4. Nebenanlagen

4.1 Werbeanlagen der allgemeinen Suggestiv- und Erinnerungswerbung (Produktwerbung) sind nur innerhalb der festgesetzten Fläche für ebenerdige Stellplätze und an den dieser Fläche zugewandten Fassaden zulässig. Die Oberkante der Werbeanlagen darf eine Höhe von 3,50 m über Gelände nicht überschreiten.

4.2 Werbung an der Stätte der Leistung kann darüber hinaus auch an anderer Stelle und in größerer Höhe zugelassen werden, an Gebäuden jedoch nicht auf dem Dach bzw. oberhalb des Dachabschlusses (Attika). Art, Größe und Umfang der Werbeanlagen dürfen das Wohnen in den angrenzenden Baugebieten nicht stören und das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigen. (Zu Werbeanlagen in festgesetzten Pflanzflächen siehe Nr. 5.2.)

4.3 Innerhalb des in die Planzeichnung eingetragenen Schutzstreifens entlang der Bundesautobahn (BAB) A 59 i.S. der Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG sind Werbe- und Beleuchtungsanlagen so zu gestalten und abzuschirmen, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.

5. Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

5.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist je qm Pflanzfläche mindestens ein 2 x verpflanzter Strauch zu pflanzen. Auf festgesetzten Pflanzflächen von mehr als

4,0 m Breite ist mindestens je vollendete 100 qm Pflanzfläche zusätzlich ein 3 x verpflanzter Baum zu pflanzen. Es sind nur standortgerechte Laubgehölze aus nachfolgender Auswahlliste zu verwenden:

Acer Campestre	**Feldahorn**
Acer platanoides	**Spitzahorn**
Acer pseudoplatanus	**Bergahorn**
Carpinus betulus	**Hainbuche**
Cornus sanguinea	**Roter Hartriegel**
Corylus avellana	**Hasel**
Crataegus monogyna	**Eingriffliger Weißdorn**
Cytisus Scoparius	**Besenginster**
Fagus sylvatica	**Rotbuche**
Fraxinus excelsior	**Esche**
Lonicera periclymeum	**Waldgeißblatt**
Prunus avium	**Vogelkirsche**
Prunus padus	**Traubenkirsche**
Prunus spinosa	**Schlehe**
Quercus robur	**Stieleiche**
Quercus petraea	**Traubeneiche**
Rhamnus cathartica	**Kreuzdorn**
Rhamnus frangula	**Faulbaum**
Rosa canina	**Hundsrose**
Rubus fruticosus	**Brombeere**
Rubus idaeus	**Himbeere**
Salix caprea	**Salweide**
Salix purpurea	**Purpurweide**
Sambucus nigra	**Schwarzer Holunder**
Sambucus racemosa	**Traubenholunder**
Sorbus aucuparia	**Vogelbeere**
Sorbus torminalis	**Elsbeere**
Taxus baccata	**Eibe**

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Gehölze aus der vorgenannten Liste zu ersetzen.

5.2 Die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich als Vegetationsfläche anzulegen. Zugänge und Zufahrten, ausgenommen Notausgänge und Notzufahrten, sind innerhalb dieser Flächen unzulässig. Hinweisschilder und Fahnenmasten als Werbung an der Stätte der Leistung können innerhalb der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich der festgesetzten Ein- und Ausfahrten in einem Abstand bis zu 40 m von der Mitte der Ein- und Ausfahrten zugelassen werden. Nr. 4.2 Satz 2 ist auch bei diesen Anlagen ergänzend anzuwenden.

6. Bepflanzung innerhalb von Leitungsschutzstreifen

6.1 Innerhalb der nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Schutzstreifen entlang der Hochspannungs-Freileitungen sind nur Bepflanzungen zulässig, die folgende Endwuchshöhen nicht überschreiten:

a) 110-kV-Bahnstrom-Freileitung Köln-Remagen, max. 10,0 m,
b) 220-kV-Freileitung RWE Goldenbergwerk-Siegburg, max.3,50 m,
c) 380-kV-Freileitung RWE Sechtem-Siegburg, max. 10,0 m.

6.2 Ein Streifen von 2,0 m rechts und links der nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Gasfernleitungen Nr. 22 und Nr. 422 sowie der Äthylengasfernleitung Nr. 853 der Ruhrgas AG muß frei von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern bleiben, Kronenschluß ist zulässig.

7. Hinweise

7.1 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Zündorf (Schutzgebietsverordnung vom 07.02.1992, bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln vom 03.03.1992). Aufgrund der Schutzgebietsverordnung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Betriebe zulässig, die wegen ihres Gefährdungspotentials (Menge und Gefährdungsklasse wassergefährdender Stoffe) eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung befürchten lassen. Das Staatliche Umweltamt Köln ist im Einzelfall zu beteiligen.
Das Errichten von Anlagen zum Sammeln, Lagern, Behandeln, Abfüllen, Umschlagen oder Vertreiben von wassergefärdenden Stoffen (insbesondere Tankstellen) und das Errichten oder Erweitern von Parkplätzen für mehr als 20 Kraftfahrzeuge sind genehmigungspflichtig. Entsprechende Anträge sind beim Rhein-Sieg-Kreis, Untere Wasserbehörde, zu stellen.

7.2 Art und Maß der festgesetzten baulichen Nutzung erfordern im Sondergebiet Stellplatzflächen ebenerdig und auf dem Dach in einem Umfang, der das anfallende Niederschlagswasser belastet (stark verschmutzt). Zur Beseitigung des Niederschlagswassers gemäß § 51 a Landeswassergesetz käme aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur eine Versickerung in Betracht. Der Anforderungskatalog der Bezirksregierung Köln für die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen vom 05.08.1994 empfiehlt in diesen Fällen keine Versickerung. Aufgrund der mit einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers verbundenen Risiken für die Trinkwasserversorgung ist eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit nicht auszuschließen, so daß die Konzeption des Bebauungsplanes auch für die bei der Planaufstellung noch unbebaute

Restfläche des Sondergebietes (SO 3-Gebiet) eine zentrale Ableitung des Niederschlagswassers vorsieht.

7.3 Die nachfolgenden Träger öffentlicher Belange bitten bei Baumaßnahmen in jedem Einzelfall um Abstimmung bzw. Beteiligung im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren, sofern Maßnahmen in den Schutzstreifen ihre Belange berühren:

- **RWE Energie AG, Essen, und Deutsche Bahn AG, Köln, bei Maßnahmen im Bereich der nachrichtlich übernommenen Freileitungsschutzstreifen,**

- **Ruhrgas AG, Essen, vertreten durch die Pipeline Engineering GmbH, Essen, bei Maßnahmen im Bereich oder in der Nähe der nachrichtlich übernommenen Gasfernleitungsschutzstreifen,**
- **Rheinisches Autobahnamt Köln bei der Errichtung und Änderung von Werbe- und Beleuchtungsanlagen im Bereich des dargestellten Schutzstreifens im Sinne der Baubeschränkungszone nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG entlang der BAB A 59.**