Textliche Festsetzungen zum VEP 11

1. Innerhalb des Geltungsbereiches des VEP 11 sind zwei, durch Baugrenzen umfasste überbaubare Flächen festgesetzt, die als Fläche A und Fläche B gekennzeichnet sind.

1.1 Auf der Fläche A sind folgende Nutzungen zulässig:

Ein 1-geschossiges Gebäude mit max. 1.400 m ^{2} Grundfläche, Satteldach mit 18 ^{0} - 25 ^{0} Dachneigung mit der Zweckbestimmung "Verbrauchermarkt als SB-Markt" mit integrierter Verkaufsform "shop in shop" mit einer max. Verkaufsfläche von 1.050 m ^{2} und zusätzlichen Nebenflächen (Service, Verwaltung, Personal, Lager, Andienung u. ä.).

Folgende nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen stellen das Kernsortiment dar:

- Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik, Tabakwaren, Haushaltswaren.

Auf max. 20 % der Verkaufsfläche dürfen sonstige, nicht nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen angeboten werden.

1.2 Auf der Fläche B sind folgende Nutzungen zulässig:

Ein 2-geschossiges Gebäude mit max. 400 m ^{2} Grundfläche, Satteldach oder Pultdach mit 10 ^{0} - 25 ^{0} Dachneigung mit den Zweckbestimmungen:

- Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Werbeanlagen

Für das Gebäude auf der Fläche A werden folgende Werbeanlagen zugelassen:

- max. 2 Tafeln in der max. Größe 1,95 m x 1,95 m, flach auf den Giebelflächen des Baukörpers anzubringen.

Für das Gebäude auf der Fläche B werden folgende Werbeanlagen zugelassen:

- max. 3 Tafeln oder Leuchtreklamen in einer max. Größe von 0,80 m x 1,60 m, flach auf der Außenwand des Baukörpers anzubringen. Die Anlagen sind nur bis unterhalb der Fensterbrüstungen des 1. Obergeschosses zulässig.

Im Bereich der Außenanlagen sind 2 Masten mit einer max. Höhe von 6,0 m und je einer angehängten Tafel in der max. Größe von 1,95 m x 1,95 m zulässig. Die Standorte sind mit der Stadt Troisdorf abzustimmen.

3. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren und der gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Zwischen 2 Stellplatzreihen ist jeweils eine Pflanzfläche von mindestens 1 m Breite mit Bepflanzung gemäß der Liste unter Punkt 4 anzulegen. Je 5 Stellplätze ist ein mittelkroniger Baum gemäß der Liste unter Punkt 4 zu pflanzen.

4. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind gemäß den nachfolgend aufgeführten Pflanzlisten folgende Maßnahmen durchzuführen:

4.1 In den privaten Grünflächen entlang der Frankfurter Straße und der Alfred-Delp-Straße sind an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen 8 Platanen (*Platanus x acerifolia*) der Qualität 4xv m.Db. 25-30 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

4.2 In den im Bebauungsplan gekennzeichneten privaten Grünflächen sind mindestens 8 Laubbäume der Liste 1 des Bebauungsplanes in der Qualität 3xv m.Db. 16-18 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Sofern der Mindestabstand zwischen den Stellplatzreihen 1 m beträgt, können die Pflanzungen auch in diesem Bereich durchgeführt werden.

4.3 Alle unbefestigten Flächen des Plangebiets (rd. 2000 m²) sind mit Ausnahme der Baumstandorte flächendeckend mit Sträuchern und Bodendeckern der Listen 2 und 3 des Bebauungsplanes zu bepflanzen.