

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 19 / II "Supermarkt Bergisch Neukirchen"



Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 11 (2) Nr. 1 BauNVO und 4 (3) BauNVO)

Sondergebiet SO "Nahversorgungszentrum" (§ 11 (2) BauNVO)
Gemäß § 11 (2) Satz 1 dient das Sondergebiet - SO - der Unterbringung eines Lebensmittel-vollsortimenters und ergänzenden Nutzungen.

Zulässig ist:

- a) im Erdgeschoss:
Lebensmittelhandel mit maximal zulässiger Verkaufsfläche von 1.200 m² und weiterer nahversorgungsrelevanter Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von max. 200 m² und zugehörige Außengastronomie.

- b) im Obergeschoss:
- Wohnen
- nicht störende gewerbliche Nutzungen ohne Einzelhandel

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 19 (4) BauNVO)

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (3) i.V.m. § 18 BauNVO)

Im Plan sind unterschiedliche maximale Gebäudehöhen (Firsthöhen, Traufhöhen und Gebäudehöhen) über NHN (Normalhöhen Null) für unterschiedliche überbaubare Flächen festgesetzt.
Bzgl. der erdgeschossigen Bebauung (Vollsortimenter) bezieht sich diese Angabe auf die Oberkante der Decke über EG. Darauf aufbauende untergeordnete Aufbauten, Stützpfeiler, Geländer, Nebenanlagen etc. bleiben bei der Bemessung unberücksichtigt.
Bzgl. der aufstehenden Bebauung ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe über NHN (Normalhöhen Null) durch untergeordnete Dachaufbauten, die der Hauptnutzung dienen (haustechnische Anlagen und Glasaufbauten) und Photovoltaikanlagen ausnahmsweise bis zu 1,0 m zulässig, sofern diese entsprechend ihrer Höhe von der Traufkante zurückspringen.

4 Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 23 (3) BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen können durch Vordächer, Balkone, Erker und Überdachungen bis zu 1,5 m ausnahmsweise überschritten werden.

5 Geländeänderungen, neue Geländeoberfläche (§ 11 (1), 25 (1) i.V.m. Abs. 1 BauGB)

Die innerhalb des Plangebietes entsprechend festgesetzten Flächen mit Höhenangaben setzen eine neue Geländeoberfläche fest. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 0,5 m über bzw. unter der festgesetzten Geländeoberfläche zulässig.
Die nach geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen sichtbare Wandhöhe ist maßgeblich für die Abstandflächenberechnung nach § 6 BauO NW.

6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die entsprechend gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 genügen. Die Bauteile der Gebäude müssen hierzu mindestens die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Schalldämmmaß R _w res
III	61 bis 65 dB(A)	35 dB
IV	66 bis 70 dB(A)	40 dB

In Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist als Lärmpegelbereich III durch den Einbau von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen oder andere geeignete Maßnahmen für eine ausreichende Belüftung zu sorgen. Für Schlafkammern ist ein 1 bis 2-facher Luftwechsel erforderlich.

Hinweis: Bezüglich der vorstehend verwendeten Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", November 1989 (herausgegeben von Deutsches Institut für Normung Berlin, zu beziehen über den Beuth Verlag GmbH 10772 Berlin) verwiesen. Die DIN kann beim Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW)

7 Dächer (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW)

Für die auf dem Vollsortimenter aufstehende Bebauung wird als Dachform für das jeweilige Hauptdach das Satteldach mit einer Dachneigung von maximal 30° festgesetzt.

8 Werbeanlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW)

An den Gebäuden sind Werbeanlagen ausschließlich am Ort der Leistung und ausschließlich an den Fassaden bis zu 1/6 der jeweiligen Wandfläche zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden müssen bei Dachdächern von der Gebäudefußkante und bei geneigten Dächern von der Traufkante sowie von Gebäudeecken einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.

Zusätzlich sind ein einzelner Mast / Pylon oder drei Fahnenmasten als freistehende Anlage zur Werbung an der Stätte der Leistung mit einer maximalen Höhe von 6,0 m über Straße zulässig.

III. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)

9 Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW)

Das auf den betrieblichen Flächen / Dachflächen anfallende Regenwasser ist durch entsprechende Maßnahmen der natürlichen Regenwasserbewirtschaftung (Verdunstung, Versickerung u.a.) in den Untergrund einzuleiten.

Anpflanzgebote (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

10 Dachbegrünung

Die Dachfläche der erdgeschossigen Bebauung (geplanter Supermarkt) ist in den Teilen, die nicht mit Wohngebäuden bestetzt sind, zu 50 % mit einer intensiven Dachbegrünung zu versehen.

11 Pflanzstreifen

An den im Plan mit Anpflanzungen von Bäumen - gekennzeichneten Stellen bzw. im direkten Umfeld ist ein heimischer Laubbau mit einem Mindest-Endkronendurchmesser von 6 m zu setzen und dauerhaft zu erhalten (Mindestpflanzqualität Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, mit Ballen).

12 Baumpflanzungen

An den im Plan mit Anpflanzungen von Bäumen - gekennzeichneten Stellen bzw. im direkten Umfeld ist ein heimischer Laubbau mit einem Mindest-Endkronendurchmesser von 6 m zu setzen und dauerhaft zu erhalten (Mindestpflanzqualität Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, mit Ballen).

IV. Hinweise:

a) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt Leverkusen oder dem Amt für Bodendenkmäler anzuzeigen und die Entdeckungsstelle der Wertigkeit in unverändertem Zustand zu erhalten.

b) Kampfmittelbeseitigung

Sind bei der Durchführung der Bauvorhaben beim Erdaustrub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Fachbereich Recht und Ordnung der Stadt Leverkusen bzw. außerhalb der Bürozeiten die Feuerwehr zu verständigen.

Anhang

Vorschlagslisten für Gehölze und Pflanzstemen

Einbürgerung

Mindest-Pflanzqualität 2 x verpflanzt, Höhe mind. 80 - 100 cm bzw. mind. 40 - 60 bei Reif. Je nach Endgröße 1 Pflanze je m² bis zu 1 Pflanze für 4 m²

Carpinus betulus = Hainbuche Cornus sanguinea = Hartweige Cornus mas = Kornelkirsche Corylus avellana = Haselnuß Crataegus laevigata = Rottorn Euonymus europaeus = Pfaffenkirsche Ilex aquifolium = Stechpalme Ligustrum vulgare inkl. Sorten = Liguster Lonicera xylosteum = Heckenkirsche Prunus padus = Traubenkirsche Prunus spinosa = Schlehe Rhamnus frangula = Faulbaum Rhamnus cathartica = Kreuzdorn Ribes uva-ursae = Wilde Stachelbeere Ribes nigrum = Schwarze Johannisbeere Rosa canina = Hundrose Rosa glauca = Hechtrose Rosa pimpinellifolia = Dornrose Rosa rubiginosa = Weinrose Salix aurita = Ohrweide Salix caprea = Salweide Salix cinerea = Grauweide Salix purpurea inkl. Sorten = Korbweide Salix triandra = Mandelweide Sambucus nigra = Holunder Sambucus racemosa = Traubenholunder Viburnum lantana = Wolliger Schneeball Viburnum opulus = Wasserschneeball

Bäume

Mindest-Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm, mit Ballen
nach 30 Jahren
Enddurchmesser
Acer campestre = Feldahorn 6 m 6 m
Acer platanoides = Spitzahorn 9 - 13 m 10 m
Acer pseudoplatanus = Bergahorn 10 - 12 m 15 m
Alnus glutinosa = Schwarzerle 6 - 8 m 8 m
Betula pendula = Birke 6 m 6 m
Carpinus betulus = Hainbuche 8 - 10 m 10 m
Castanea sativa = Edelkastanie 8 - 10 m 10 m
Juglans regia = Walnuß 6 - 12 m 15 m
Prunus avium = Vogelkirsche 7 - 10 m 10 m
Prunus mahaleb = Weichelskirsche 6 m 6 m
Prunus padus = Traubenkirsche 6 m 6 m
Quercus robur = Eiche 8 - 12 m 20 m
Sorbus aucuparia = Eberesche 4 - 6 m 6 m
Sorbus aucuparia edulis = Elbäre Eberesche 5 - 6 m 6 m
Sorbus domestica = Speierling 5 - 6 m 8 m
Tilia cordata = Winterlinde 9 - 13 m 20 m
Tilia 'Greenspire' = Sorte der Winterlinde 7 - 10 m 10 m
Tilia 'Rancher' = kleinblühende Winterlinde 6 m 6 m
Ulmus L. = Ulme 6 m 6 m

Bodendecker / Kleingehölze für Straßenbegleitgrün

Mindest-Pflanzqualität Säulen / Topfpflanzen, Gehölze Cont., Höhe mind. 40 cm
Je nach Wuchshöhe 1 bis 7 Pflanzen je m²
Fragaria vesca = Waldbeere
Geranium spheerast = Storchenschnabel
Hedera helix = Efeu
Lamium galeobdolon = Goldnessel
Ligustrum 'Lodense' = Zweigliguster
Lysimachia nummularia = Pfennigkraut
Salix purpurea nana = Kugelweide
Vinca minor = Immergrün
Vinca minor Alba = Weißes Immergrün
Waldsteinia ternata = Waldsteine

Anlage 12 Niederschrift

Rat 17.02.14

TOP 35.3 ö. S.

Verfahrensvermerke (nicht-zurechnende bitte streichen)

Aufstellung
Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am den Beschluss zur Aufstellung / Änderung / Aufhebung / Erhebung gefasst. Der Beschluss des Ausschusses ist am öffentlich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat am / von bis stattgefunden. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet.

Auslegung
Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am den Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen. Nach öffentlicher Bekanntmachung am wurde der Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am den geänderten Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung für die Dauer von beschlossen. Nach öffentlicher Bekanntmachung am wurde der Satzungsentwurf mit Begründung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Leverkusen, den Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Im Auftrag

Abwägung und Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am über die vorgebrachten Stellungnahmen entschieden, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO 1990 sowie § 7 GO NRW gefasst und die Satzungsgründung gebilligt.

Leverkusen, den Der Oberbürgermeister

Ausfertigung
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom überein.
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

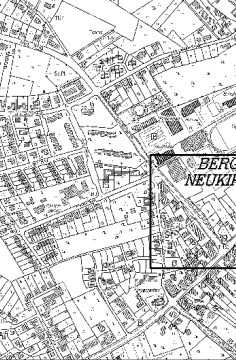
Leverkusen, den Der Oberbürgermeister

Bekanntmachung / In-Kraft-Treten
Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am öffentlich bekannt gemacht. Dem Bebauungsplan wurde eine Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.
Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Leverkusen, den Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Im Auftrag

Blattschnitt - Übersicht

ohne Maßstab



Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 19/II

"Supermarkt Bergisch Neukirchen"

Der Planungsprozess liegt zugrunde:

Bauabzugsverordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BStBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BStBl. I S. 1548)

Kartenatlasgrundlage

Entspricht für den Geltungsbereich dem Stand von: 25.07.2012

Bearbeitungssystem für die angegebenen Koordinaten ist das Lagebezugssystem

ETRS89/UTM (3148) UTM-Zone 32N

OWM

Abgrenzung:

Im Umriss gelten für den Bestand die Zeichenschriften für Katasterkarten und

Vermessungsblätter (N. Norden - Westen) (Zeichenschrift NW)

in der jeweils gültigen Fassung

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt.

Vollständige oder auszugsweise Vervielfältigungen,

sowie Speicherung auf Datenträgern nur mit Erlaubnis des Herausgebers.

Herausgeber:

Rat der Stadt Leverkusen

Der Oberbürgermeister

Stadtplanung und Bauaufsicht

Gezeichnet/CAD:

613 - Projektstellung

613 - Abteilungsleitung

Maßstab 1:500

Stand: 11-12-2013