

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 19/II "Supermarkt Bergisch Neukirchen"



Sondergebiet - SO "Nahversorgungszentrum" VK max. = 1.400 m² GRZ = 0,6 , GFZ = 1,2

A Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)

- In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:
1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 (6) 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 Lebensmittelvollsortiments und ergänzenden Nutzungen.
Zulässig ist:
a) im Erdgeschoss: Lebensmittel Einzelhandel mit maximal zulässiger Verkaufsfläche von 1.200 m² und weiterer nahversorgungrelevanter 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 0,8 überschritten werden.
3. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (3) i.V.m. § 18 BauNVO)
Im Plan sind unterschiedliche maximale Gebäudehöhen (Firsthöhen, Traufhöhen und Gebäudehöhen) über NN (Normalhöhen Null) für unterschiedliche überbaubare Flächen festgesetzt. Bzgl. der erdgeschossigen Bebauung (Vollsortiment) bezieht sich diese Angabe auf die Oberkante der Decke über EG. Darauf aufbauende untergeordnete Aufbauten, Brüstungen, Geländer, Nebenanlagen etc. bleiben bei der Bemessung unberücksichtigt.
Bzgl. der aufbauenden Bebauung ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe über NN (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 (§ 9 (1) Ziff. 1 i.V.m. Abs. 3 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 Abstandsflächenberechnung nach § 6 BauO NW.
6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Die entsprechenden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 sind der Planungshilfe zu entnehmen. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen. Bei Wohnungen sind die dem Schläfen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegel > 45 dB(A) nachts verfügen mit einer geeigneten, fensterabhängigen Lüftung auszustatten (z.B. schalgedämmte Lüftungssysteme). Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind. Hinweis: Bezüglich der vorstehend verwendeten Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", 2018 ( herausgegeben vom Deutschen 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.
7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)
8. Beseitigung von Niederschlagswasser
Dies auf den befestigten Flächen / Dachflächen anfallende Regenwasser ist durch entsprechende Maßnahmen der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung (Verdunstung, Versickerung u.a.) in den Untergrund einzuleiten.
Anpflanzbote (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)
9. Dachbegrenzung
Die Dachflächen der erdgeschossigen Bebauung (geplanter Supermarkt) ist in den Teilen, die nicht mit Wohngebäuden besetzt sind, zu 50 % mit einer intensiven Dachbegrenzung zu versehen.
10. Pflanzstreifen
Im Bereich der entsprechend im Plan gekennzeichneten Pflanzstreifen an der nordöstlichen und der südöstlichen Außenkante des Plangebietes sind heimische, standortgerechte Laubbäume lt. Pflanzliste zu setzen und dauerhaft zu erhalten.
11. Baumpflanzungen
An den im Plan mit -Anpflanzungen von Bäumen - gekennzeichneten Stellen bzw. im direkten Umfeld ist ein heimischer Laubbau lt. Pflanzliste mit einem Mindest-Einkrönerdurchmesser von 6 m zu setzen und dauerhaft zu erhalten (Mindestpflanzqualität Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, mit Ballen).

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 Abs.1 und 4 BauONW)

- 1. Dächer
Für die auf dem Vollsortiment aufstehende Bebauung wird als Dachform für das jeweilige Hauptdach das Satteldach mit einer Dachneigung von maximal 30° festgesetzt.
2. Werbeanlagen
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 Flachdächern von der Gebäudeaußenkante und bei geneigten Dächern von der Traufkante 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 Stelle der Leistung mit einer maximalen Höhe von 6,0 m über Straße zulässig.

B Hinweise

- a) Bodendenkmäler
Werden bei Erdarbeiten kultur- und geschichtliche Bodendenkmale (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.) ist gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt Leverkusen oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungstätigkeit drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
b) Kampfmittelbeseitigung
Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdraushau außergewöhnliche Verstecke 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.

C Anhang

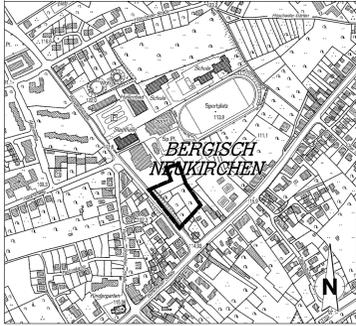
Vorschlagslisten für Gehölze und Pflanzthemen

- 'Eingrünung'
Mindest-Pflanzqualität 2 x verpflanzt, Höhe mind. 80 - 100 cm bzw. mind. 40 - 60 bei Ilex je nach Endgröße 1 Pflanze je m2 bis zu 1 Pflanze für 4 m2
Carpinus betulus = Hainbuche
Cornus sanguinea = Hartweigel
Cornus mas = Kornelkirsche
Corylus avellana = Haselnuss
Crataegus laevigata = Rottbom
Crataegus monogyna = Weißdorn
Euonymus europaeus = Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium = Stechpalme
Ligustrum vulgare inkl. Sorten = Liguster
Lonicera xylosteum = Heckenrose
Prunus padus = Traubenkirsche
Prunus spinosa = Schlehe
Rhamnus frangula = Faulbaum
Rhamnus cathartica = Kreuzdorn
Ribes uva-crispa = Wilde Stachelbeere
Ribes nigrum = Schwarze Johannisbeere
Rosa canina = Hundrose
Rosa gallica = Hechrose
Rosa pimpinifolia = Bibermelrose
Rosa rubiginosa = Weinrose
Salix aurita = Oweide
Salix caprea = Salweide
Salix cinerea = Grauweide
Salix purpurea inkl. Sorten = Korbweide
Salix triandra = Hänkelweide
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 botanischer Name = deutscher Name ca. Durchmesser nach 30 Jahren
Eindurchmesser
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 = Eskkastanie 8 - 10 m 10 m
Juglans regia = Walnuss 6 - 12 m 15 m
Prunus avium = Vogelkirsche 7 - 10 m 10 m
Prunus mahaleb = Weichselkirsche 6 m 6 m
Prunus padus = Traubenkirsche 6 m 6 - 8 m
Quercus robur = Eiche 9 - 12 m 20 m
Sorbus aucuparia = Eberesche 4 - 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 'Rancho' = kleinblütige Winterlinde 6 m 6 m
Ulmus Lobel 6 m 8 m
'Bodendecker / Kleingehölze für Straßenbegrünung'
Mindest-Pflanzqualität Stauden Topfballen, Gehölze Cont., Höhe mind. 40 cm je nach Wurzelgröße
Larix laricina = Tanne bis 7 Pflanzen je m2
Fragaria vesca = Walderbere
Geranium 'Spessart' = Storchschnabel
Federa helix - Eibe
Larix laricina = Tanne
Ligustrum 'Lodense' = Zweigliguster
Lysimachia nummularia = Pfennigkraut
Salix purpurea rana = Kugelweide
Salix minor = Innenrinne
Vincetoxicum = Weißes Immergrün
Waldsteria temata = Waldsterie

Verfahrensvermerke (nicht-zutreffendes bitte streichen)

Aufstellung
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ... den Beschluss zur Aufstellung / Änderung / Aufhebung / Einleitung gefasst. Der Beschluss des Ausschusses ist am ... ortsbekannt 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 Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ... den Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht geneigt und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen. Nach örtlicher Bekanntmachung am ... wurde der Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 BauGB vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgestellt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ... den gebildeten Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht geneigt und die erneute öffentliche Auslegung für die Dauer von ... warte der Satzungsprüfung mit Begründung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB vom ... bis einschließlich ... erneut öffentlich ausgestellt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.
Leverkusen, den ... Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
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 dem BauNVO 2017 sowie § 70 NRW gefasst und die Satzungsänderung geneigt.
Leverkusen, den ... Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
Ausfertigung
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen von ... überein. Die Satzung wird hiermit aufgestellt.
Leverkusen, den ... Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
Bekanntmachung / In-Kraft-Treten
Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ... wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsbekannt 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
Im Auftrag

Blattschnitt - Übersicht M 1:5000



Legende

Table with 2 columns: Bestand Katstergundlage (Wohngebiete, Wirtschaftsgelände, Öffentliche Gebäude, etc.) and Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl (GFZ), Baumassenzahl (BAZ), Grundflächenzahl (GRZ), etc.)

Table with 2 columns: Oberkante über NN, Öffentliche Grünfläche, and Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs (Schule, Kindertagesstätten, etc.)

Table with 2 columns: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Post, Feuerwerk), Verkefrahflächen, and Grünflächen (Öffentliche Grünfläche, Parkanlage, Sportplatz, etc.)

Table with 2 columns: Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (Erdgas, Fernwärme, Wasser, etc.), Flächen für die Landwirtschaft und für Wald, and Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Table with 2 columns: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassererwärmung, Schutzgebiet für Oberflächengewässer, Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen, Flächen für die Landwirtschaft und für Wald, and Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Table with 2 columns: Einzelelemente (unbewegliche Kulturdenkmale), Sonstige Planzeichen (Bereiche mit baulicher Höhenbegrenzung, Mindesthöhe der Baugrundfläche, etc.), and Regelle für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Table with 2 columns: Umgrenzung der Flächen bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen besondere Einwirkungen erfordern, Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, and Höhenlage geplanter Gelände

Table with 2 columns: Umgrenzung der Flächen bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen besondere Einwirkungen erfordern, Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, and Höhenlage geplanter Gelände

Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage, Lage im Stadtgebiet, Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung Vorhabenbezogener Bebauungsplan V19/II "Supermarkt Bergisch Neukirchen", Planausfertigung, Satzungsoriginal / 2. Ausfertigung / Verfahrensexemplar, Maßstab 1:500, Stand: 02.03.2018, BLATT 1/2