



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)
1.1 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 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 0,8 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 aufstehenden 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 Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegel < 45 dB(A) nachts verfügen mit einer geeigneten, fensterunabhängigen 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 (Beratungsbüro 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-Einkröndendurchmesser von 6 cm 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) Bodendenkmaler
Werden bei Erdarbeiten kultur- und geschichtliche Bodendenkmale (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfarben, Knochen etc.) ist gema §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt Leverkusen oder dem Amt fur Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsgatze drei Werktage in unverandertem Zustand zu erhalten.
b) Kampfmittelbeseitigung
Sind bei der Durchfuhrung des Bauvorhabens beim Erdreichbau auauferirdische Verfahre festzustellen oder werden verdachtige Gegenstande beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Fachbereich Recht und Ordnung der Stadt Leverkusen bzw. auaufer der Burozeiten die Feuerwehr zu verstanden.

C Anhang

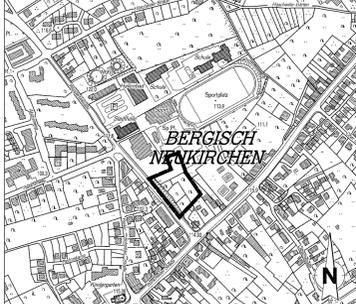
Vorschlagslisten fur Geholze und Pflanzthemen

- 'Eingrenzung'
Mindest-Pflanzqualitat 2 x verpflanzt, Hohemind. 80 - 100 cm bzw. mind. 40 - 60 bei lex je nach Endgroe 1 Pflanze je m² bis zu 1 Pflanze fur 4 m²
Carpinus betulus = Hainbuche
Cornus sanguinea = Hartweigel
Cornus mas = Kornelkirsche
Corylus avellana = Haselnuss
Crataegus laevigata = Roboth
Crataegus monogyna = Weißdorn
Euonymus europaeus = Pfaffenhutchen
Ilex aquifolium = Stechpalm
Ligustrum vulgare inkl. Sorten = Liguster
Lonicera xylosteum = Heckenrosche
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 rugosa = Hechtheose
Rosa pimpinifolia = Bibermelrose
Rosa rubiginosa = Weirose
Salix aurita = Oweide
Salix caprea = Salweide
Salix cinerea = Grauweide
Salix purpurea inkl. Sorten = Korbweide
Salix triandra = Bandweide
Sambucus nigra = Holunder
Sambucus racemosa = Traubenholunder
Viburnum lantana = Wolliger Schneeball
Viburnum opulus = Wasserschneeball
'Baume'
Mindest-Pflanzqualitat 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' = kleinblotige Winterlinde 6 m 6 m
Ulmus 'Lobel 6 m 8 m
'Bodendecker / Kleinblotige fur Straenbeleuchtung'
Mindest-Pflanzqualitat Stauden Topfballen, Geholze Cont., Hohemind. 40 cm je nach Wurzelgefae bis 7 Pflanzen je m²
Fragaria vesca = Waldstockchen
Geranium 'Spessart' = Storchschnabel
Hedera helix = Efeu
Lamium galiebolium = Goldnessel
Ligustrum 'Lodense' = Zwergliguster
Lysimachia nummularia = Pfennigkraut
Salix purpurea rana = Kugelweide
Vinca minor = Immergrun
Vinca minor Alba = Weies Immergrun
Waldsteria temata = Waldsterie

Verfahrensvermerke (nicht-zutreffendes bitte streichen)

Formular for administrative notes including sections for 'Aufstellung', 'Fruhzeitige Beteiligung', 'Auslegung', 'Abwigung und Satzungsbeschluss', 'Ausfertigung', and 'Bekanntmachung / In-Kraft-Treten'. It includes fields for dates, signatures, and official stamps.

Blattschnitt - bersicht M 1:5000



Legende

Table with 2 columns: 'Bestand Katstergundlage' and 'Ma der baulichen Nutzung'. It lists various land use types and their corresponding zoning regulations.

Table with 2 columns: 'Oberkante über NN' and 'Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gutern'. It lists technical specifications and utility symbols.

Table with 2 columns: 'Sportlichen Zwecken dienende Gebude und Einrichtungen' and 'Verkehrsmittel'. It lists symbols for sports facilities and various types of vehicles.

Table with 2 columns: 'Flachen fur Versorgungsanlagen...' and 'Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen'. It lists symbols for utility infrastructure and main water lines.

Table with 2 columns: 'Schutzgebiet fur Grund- und Quellwassererwahrung' and 'Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Manahmen zum Schutz...'. It lists symbols for protected areas and landscaping measures.

Table with 2 columns: 'Einkaufslagen (unbewegliche Kulturgutern)' and 'Sonstige Planzeichen'. It lists symbols for heritage sites and other planning markers.

Table with 2 columns: 'Umgrenzung der Flachen bei deren Bebauung...' and 'Hohenlage geplanter Gelande'. It lists symbols for area boundaries and elevation markers.

Table with 2 columns: 'Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage' and 'Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Hohengrundlage'. It lists legal references and technical notes.

City logo and contact information for 'Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung'. It includes the title 'Vorhabenbezogener Bebauungsplan V19/II "Supermarkt Bergisch Neukirchen"', contact details, and a scale bar.