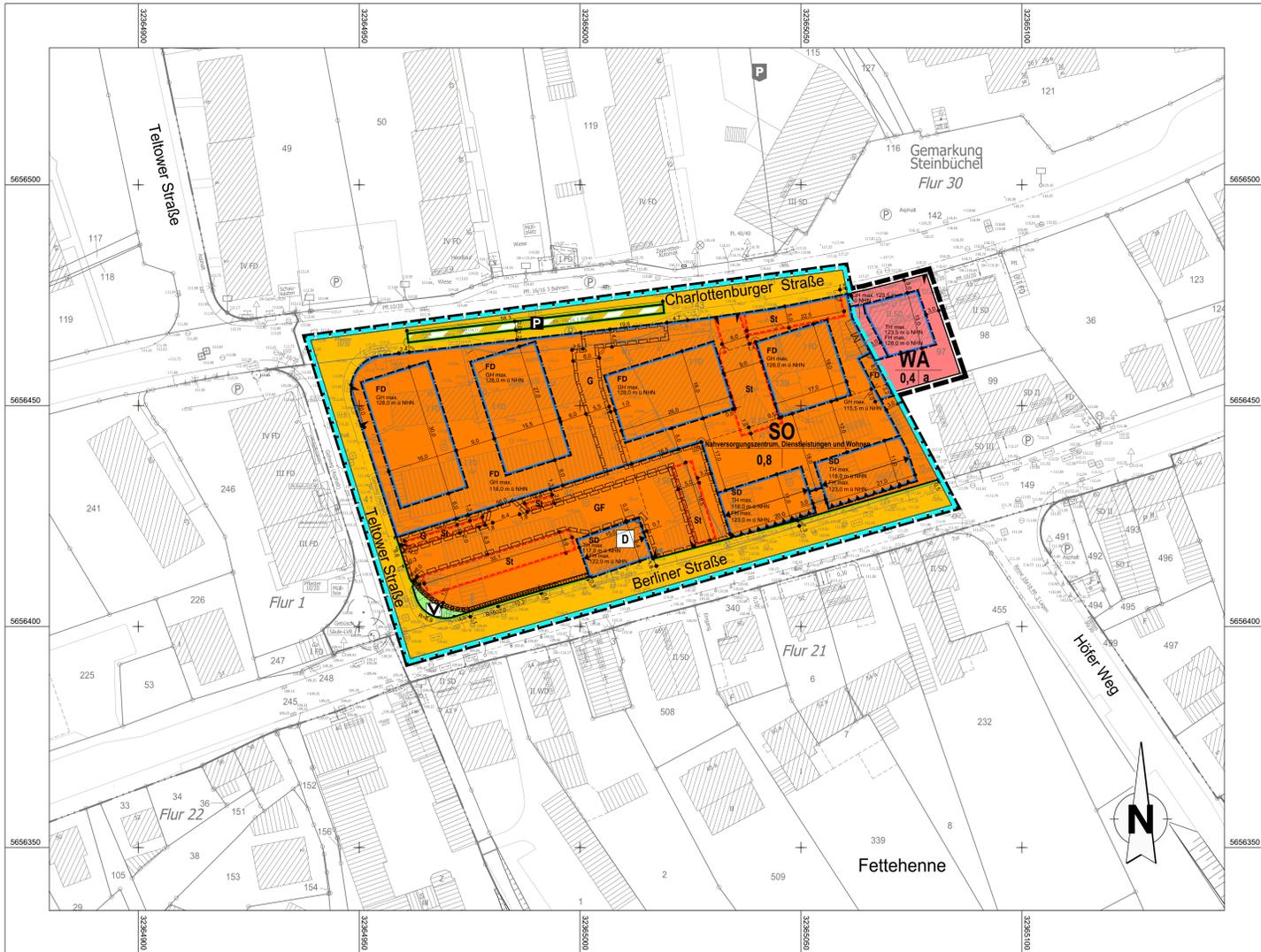


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 31/III "Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße"

Zu diesem Blatt gehört das Blatt 2/2  
(Vorhaben- und Erschließungsplan)

Anlage 3.1  
zur Vorlage  
Nr. 2020/3406



**A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** (gemäß § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

**1. Art der baulichen Nutzung**

**Sondergebiet Nahversorgungszone, Dienstleistungen und Wohnen**

Es wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ein sonderbares Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungszone, Dienstleistungen und Wohnen" festgesetzt.

Das sonstige Sondergebiet (SO) dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben und anderen Nutzungen, die in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Nahversorgungszone stehen sowie von Wohnungen, zuzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten einschließlich eines branchentypischen Randsortiments
- Schank- und Speisewirtschaften
- Dienstleistungsbetriebe (z. B. Reisebüro, Bankfilialen, Reinigungen oder Postfiliale)
- Büros und Praxen
- Wohnungen
- Garagegeschosse
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind Vergnügsstätten und Dienstleistungen, deren Zweck auf das Anbieten von sexuellen Dienstleistungen in freierlicher oder gewerbmäßiger Form ausgerichtet ist.

Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss, ausgehend vom Höhenniveau der Berliner Straße, zulässig.

Wohnungen sind nur ab dem Erdgeschoss, ausgehend vom Höhenniveau der Charlottenburger Straße, sowie in den Obergeschossen ausgehend vom Höhenniveau der Berliner Straße zulässig.

Die Bestimmung nahversorgungsrelevanter Sortimente erfolgt gemäß der Levekuser Sortimentsliste (Einzelhandelskonzept Levekuser, Fortschreibung 2017).

Nachfolgende jeweils selbständige Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten aus der Levekuser Liste 2017 sind zulässig und dürfen die in Spalte 5 benannten Verkaufsfächenzahlen (VKZ) nicht überschreiten:

Einzelhandelsbetrieb	Sortimente gemäß Levekuser Liste 2017	Hauptsortiment gemäß Wirtschaftszweig (WZ) 2008	Nr. nach WZ 2008	max. VKZ einricht. Randsortiment	max. zulässiger Anteil an Verkaufsflächen
Lebensmittel- und Drogeriemärkte	Nahrungsmittel und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel (Getränke und Tabakwaren)	47.2	0,1290	10%
Drogeriemärkte	Drogeriewaren	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (nicht nur Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)	47.75	0,1210	10%
Sonstige Einzelhandelsbetriebe	Sonstige Einzelhandelsbetriebe	Sonstige Einzelhandelsbetriebe	47.78		
				0,0570	

Es wird eine Gesamt-Verkaufsfächenzahl von 0,307 festgesetzt.

Für die Ermittlung der zulässigen Verkaufsfächen anhand der sortimentsbezogenen Verkaufsfächenliste ist das jeweilige Baugrundstück im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO maßgebend. Die so ermittelte Verkaufsfächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfächen (Kernsortimente einschließlich Randsortimente) in Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Maßgebend für die Zuordnung der Kern- und Randsortimente ist die Definition Verkaufsfächen (VKZ).

Die Verkaufsfächen ist die für Kunden und Besucher zugängliche Fläche, die der verkaufsorientierten Warenpräsentation oder dem Kundendienst dient, einschließlich aller Bedienungsbereiche, jedoch ohne die für Kunden nicht begehbaren Nebenflächen (z. B. Lagerräume, Vorbereitungs- und Zubereitungsflächen). Zur Verkaufsfächen gehören auch die Schaufensterfläche, die Kassenzone, die Verkaufsenne und der Eingangsbereich.

**Levekuser Sortimentsliste 2017**

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (abschließend)

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)
- Drogeriewaren (inkl. Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Parfümwaren, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel)
- pharmazeutische Artikel (Apothekenwaren)
- Schüttwaren
- Zeitschriften/Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente (abschließend)

- Bekleidung/Wäsche
- Schuh-/Ledermwaren (Koffer, Taschen)
- Glas/Porzellan/Keramik
- Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien (ohne Bettwaren)
- Bücher
- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
- Bastelartikel/Kunstbedarf
- medizinische, orthopädische Artikel (inkl. Sanitärwaren)
- optische und akustische Geräte
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportausrüstung, Sportartikel (einschl. Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitarartikel und Sportgeräte)
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto

**2. Maß der baulichen Nutzung**

**2.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)**

Im sonstigen Sondergebiet (SO) darf die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen sowie durch bauliche Anlagen innerhalb der Erdoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 durch die Grundfläche von an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Dabei darf die Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundfläche in der Summe der Grundflächen von an Gebäude angrenzenden Terrassen und der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen eine Grundflächenzahl von 0,6 nicht überschreiten.

**2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)**

**Baugrenzen**

Die festgesetzten maximal zulässigen Höhen (GH max., TH max. und FH max.) beziehen sich auf Meter über Normalhöhe Null (m ü. NN).

**Definition Trauf- und Firsthöhe (TH, FH)**

Die Traufhöhe wird als Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut oder zum oberen Abschluss der Außenwand gemessen.

Die Firsthöhe ist bei Satteldächern der oberste Schnittpunkt der Dachflächen.

**Definition Gebäudehöhe (GH)**

Die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der jeweiligen baulichen Anlage.

**Überschreitungen**

Im sonstigen Sondergebiet (SO) dürfen die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH max.) durch technische Anlagen und Aufbauten im Fahrschutzbereich und Treppenanlagen, Brüstungen, Umwahrungen und Geländer um bis zu 1,1 m überschritten werden.

Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 118 m ü. NN darf die maximal zulässige Gebäudehöhe durch Eintrauchungsschächte und Fahrschutzbereiche um bis zu 3 m überschritten werden.

**2.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

**Überschreitung durch Terrassen, Balkone, Erker, Wintergärten, Überdachungen und Treppenhäuser**

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch an Gebäude angrenzende Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschritten werden.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Erker, Wintergärten, Überdachungen und Treppenhäuser bis zu einer Tiefe von 2,5 m überschritten werden. Ein Überragen der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen durch diese Anlagen ist unzulässig.

**3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO die Bauweise in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise. Hiervon abweichend darf ohne seitlichen Grenzabstand bis zur maximal zulässigen Gebäudehöhe an die Grundstücksfläche herangebaut werden.

**4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefen der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

Innerhalb der in der Planzeichnung durch Signatur [A] gekennzeichneten Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt für Außenwände von Gebäuden die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen 0,0 m.

**5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)**

Im sonstigen Sondergebiet (SO) sind oberirdische Stellplätze (St) nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Oberirdische überdachte Stellplätze und Garagen sind im sonstigen Sondergebiet (SO) nicht zulässig.

**6. Ein- und Ausfahrtbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Ein- und Ausfahrtbereiche sind ausschließlich in den mit Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzten Bereichen zulässig.

**7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schallschützender 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 dafür maßgeblichen Außenlärmpiegel sind der Anlage 3.1 zu entnehmen.

**Planränder 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.

**7.2 Bei Wohnungen sind die Schallschützenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegeln < 45 dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z. B. schalldämmte Lüftungssysteme).**

**7.3 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind an den mit A.A.A. gekennzeichneten Baugrenzen zu öffentlicher Verkehrsflächen (z. B. Straßen) nachts zu verriegeln, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z. B. schalldämmte Lüftungssysteme).**

**7.4 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind mit dem Gebäude bauchverbundene Außenwände (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen an Fassaden mit Beurteilungspegeln von > 62 dB(A) tags nur als verglaste Vorbau oder verglaste Loggia zulässig. Bei Wohnungen, die über mindestens einen weiteren mit dem Gebäude bauch verbundenen Außenwandraum mit einem niedrigeren Beurteilungspegel verfügen, kann von dieser Festsetzung abgesehen werden.**

**7.5 Außenbauteile von den geöffneten Festsetzungen zu den Ziffern 7.1 bis 7.4 zum passiven Schallschutz abgesehen werden, soweit mittels einer schallschützenden Unterung eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass infolge eines geringeren maßgeblichen Außenlärmpiegels oder anderer ergreifender Maßnahmen geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.**

**8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

**8.1 Dachbegrünung**

Im sonstigen Sondergebiet (SO) sind die Dachflächen baulicher Anlagen mit Flachdach mit einer Substratschicht von mindestens 60 cm zu versehen, und sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung mind. 20 cm zu wege, Terrassen oder Stellplätze, intensiv zu begrünen.

**8.2 Heckpflanzung**

Innerhalb der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens 1,2 m hohe und 1,0 m breite Hecken- oder Rotbuchecke zu pflanzen.

**9. Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)**

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind nur die Vorhaben zulässig, die den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans entsprechen. Die Einhaltung der Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans ist durch die Vorhabenbeteiligten in dem Durchführungsvertrag mit der Stadt Levekuser zu vereinbaren.

**10. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauNRW)**

Im 10.1 in dem sonstigen Sondergebiet (SO) ist maximal ein freistehender Werbetafel zulässig. Dieser ist ausschließlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Werbetafel darf die Höhe von 116,0 m ü. NN nicht überschreiten. Im Übrigen sind in dem sonstigen Sondergebiet (SO) Werbetafeln nur an der Stelle der Leistung zulässig.

**10.2 Leuchtbildern, Reflexoberflächen, blinkende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Leuchtbildern, Leuchtschildern, Leuchtschildern und Leuchtschildern sowie rotierende Werbetafeln sind nicht zulässig.**

**B. HINWEISE**

**1. Kampfmittel**

Die Unterlagen aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gegeben werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahldringungen, Verbaubarbeiten wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

**2. Bodendenkmalfolge**

Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVF-Amt für Bodendenkmalfolge im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51641 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmalfunde sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVF-Amts für Bodendenkmalfolge für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**3. Erdbebenzone**

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:500.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) sowie gemäß der DIN 4149:2005-04 ist das Plangebiet der Erdbebenzone 0 und der geologischen Untergrundklasse R zuzuordnen.

**4. Einschnittrichtlinien in relevante Unterlagen**

Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVF-Amt für Bodendenkmalfolge im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51641 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmalfunde sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVF-Amts für Bodendenkmalfolge für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**5. Pflanzvorschlagsliste 1: Dachfläche: Bäume: 3, x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm**

- Acer campestre 'Huibers Eleganz' - Feldahorn
- Acer monspessulanum - Burgenerahorn
- Abutilon triflorum - Seidenbaum
- Amelanchier lamarckii - Kupferleuchtlinde
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Parrotia persica - Eisenholzbaum
- Prunus 'Uminoko' - Zerkirsche
- Quercus rhyssophylla 'Maya' - Wolmspehl-Eiche
- Tilia cordata 'Winter Orange' - Winter-Linde

**Pflanzvorschlagsliste 2: Erdgeschossesbene Berliner Straße, Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm**

- Gleditsia trachocarpa 'Tremis' - Dornlose Gleditschie
- Gleditsia trachocarpa 'Subura' - Dornlose Gleditschie
- Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
- Tilia cordata 'Rancho' - Winterlinde

**Pflanzvorschlagsliste 3: Wandbegrünung**

- Clematis armandi 'Apfelblossom' - Immergrüne Clematis, C5, 150-170 cm
- Cotonaster dammeri 'Skophom' - Immergrüne Kriechrosenblume, C1,5, 30-40 cm
- Jasminum nudiflorum - Winterjasmin, C5, 100-125 cm

**Katastergrundlagen**

Die angegebenen Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem ETRS89/UTM (U-TM-Zone 32N).

Auf Grund der UTM-Abbildungseffekte sind aus ETRS89/UTM-Koordinaten ermittelte Strecken (St) vor der Übertragung in die Ortsnetzpläne mit dem für Levekuser gültigen Maßstabfaktor (M=1,00002) zu korrigieren. (Beispiel: St(Orts) = St(UTM) / 0,999982 (Korrekturfaktor = 18 mm / 100m))

Projizierten Höhen sind mit dem Faktor 1,00002 zu korrigieren. (Beispiel: H(Orts) = H(UTM) \* 1,00002)

Die angegebenen Höhen sind örtlich ermittelt und beziehen sich auf m über NN (HIST 195) - "Deutsches Hauptmeridian" 1956 (DHN1956).

Die Katastergrundlagen entsprechen für den Geltungsbereich dem Stand von: September 2017, ergänzt Februar 2020

**Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhenangabe**

Die angegebenen Höhen sind örtlich ermittelt und beziehen sich auf m über NN (HIST 195) - "Deutsches Hauptmeridian" 1956 (DHN1956).

Projizierten Höhen sind mit dem Faktor 1,00002 zu korrigieren. (Beispiel: H(Orts) = H(UTM) \* 1,00002)

Die angegebenen Höhen sind örtlich ermittelt und beziehen sich auf m über NN (HIST 195) - "Deutsches Hauptmeridian" 1956 (DHN1956).

Projizierten Höhen sind mit dem Faktor 1,00002 zu korrigieren. (Beispiel: H(Orts) = H(UTM) \* 1,00002)

**Vorfahrensvermerke (Nichtzutreffendes bitte streichen)**

**Aufstellung (§ 3 BauGB)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen (der Rat) der Stadt Levekuser hat in seiner Sitzung am ... den Beschluss zur Aufstellung / Änderung / Aufhebung / Einleitung / Gestalt. Der Beschluss (des Ausschusses / des Rates) ist am ... öffentlich bekannt gemacht worden.

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

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

**Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Levekuser hat in seiner Sitzung am ... den Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Vorhaben- und Erschließungspläne mit Begründung und Umweltbericht gefasst und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen. Nach öffentlicher Bekanntmachung am ... wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von ... bis einschließlich ... öffentlich ausgestellt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

**Erneute öffentliche Auslegung (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Levekuser hat in seiner Sitzung am ... den Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung der Vorhaben- und Erschließungspläne mit Begründung und Umweltbericht gefasst und die erneute öffentliche Auslegung für die Dauer von ... beschlossen. Nach öffentlicher Bekanntmachung am ... wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von ... bis einschließlich ... öffentlich ausgestellt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

**Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Rat der Stadt Levekuser hat in seiner Sitzung am ... über die vorgebrachten Stellungnahmen entschieden. Den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauVO 2017 sowie § 7 GO NRW gefasst und die Satzungsgebung beauftragt.

**Ausfertigung**

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Levekuser von ... überein. Die Satzung wird hiermit ausfertigt.

**Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)**

Der Beschluss des Rates der Stadt Levekuser vom ... wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... öffentlich bekannt gemacht. Dem Bebauungsplan wurde eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB beigelegt. Die Satzung ist in Kraft getreten.

**Blattschnitt - Übersicht**

M 1:5000

**Lage im Stadtgebiet**

**Stadt Levekuser**

Fachbereich Stadtplanung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 31/III  
"Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße"  
Entwurf

Beauftragt: Stadt Levekuser, Fachbereich Stadtplanung  
In Zusammenarbeit mit:  
G&R Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Zur Pumpstation 1, 42781 Haan

Fachbereichsstelle 61  
Innovative Stadt + Raum

Zuletzt geändert am: 20.02.2020

Maßstab 1:500 Stand: 18.08.2020

BLATT 1/2