Textliche Festsetzungen

I. Planungssrechtliche 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 Lebensmittelvollsortimenters und ergänzenden Nutzungen.

Zulässig ist:
a) im Erdgeschoss:
Lebensmitteleinzelhandel 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 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 aufstehende untergeordnete Aufbauten, Brüstungen, Geländer, Nebenanlagen 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 Geländeveränderungen, neue Geländeoberfläche
(§ 9 Abs.1, Ziff. 17 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 Geländehöhe 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 den 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 ab Lärmpegelbereich III durch den Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder andere geeignete Maßnahmen für eine ausreichende Belüftung zu sorgen.
Für Schlafräume ist ein 1 bis 2-facher Luftwechsel/h erforderlich.

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

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

7 Dächer

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

8 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 sowie von Gebäudeecken einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.

Zusätzlich sind ein einzelner Mast / Pylon oder drei Fahnenmasten als freistehende Anlagen 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 Abs.1 Ziff. 20 BauGB)

9 Beseitigung von Niederschlagswasser

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

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

10 Dachbegrünung

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

11 Pflanzstreifen

Im Bereich der entsprechend im Plan gekennzeichneten Pflanzstreifen an der nordöstlichen und der südöstlichen Außenkante des Plangebietes sind heimische, standortgerechte Laubgehölze lt. Pflanzenliste zu setzen und dauerhaft zu erhalten.

12 Baumpflanzungen

An den im Plan mit - Anpflanzen von Bäumen - gekennzeichneten Stellen bzw. im direkten Umfeld ist ein heimischer Laubbaum lt. Pflanzenliste 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 Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

b) Kampfmittelbeseitigung

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub 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

Vorschlagsliste 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 = Hartriegel
Cornus mas = Kornelkirsche
Corylus avellana = Haselnuß
Crataegus laevigata = Rotdorn
Crataegus monogyna = Weißdorn

Euonymus europaeus = Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium = Stechpalme
Ligustrum vulgare inkl. Sorten = Liguster
Lonicera xylosteum = Heckenkirsche
Prunus padus = Traubenkirsche
Prunus spinosa = Schlehe
Rhamnus frangula = Faulbaum
Rhamnus cartharticus = Kreuzdorn
Ribes uva-crispa = Wilde Stachelbeere
Ribes nigrum = Schwarze Johannisbeere
Rosa canina = Hundsrose
Rosa glauca = Hechtrose
Rosa pimpinellifolia = Bibernellrose
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
botanischer Name = deutscher Name ca. Durchmesser
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 = Eßkastanie 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 aucuparia edulis = Eßbare 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 'Rancho' = kleinkronige Winterlinde 6 m 6 m
Ulmus 'Lobel 6 m 8 m

Bodendecker/Kleingehölze für Straßenbegleitgrün

Mindest-Pflanzqualität Stauden Topfballen, Gehölze Cont., Höhe mind. 40 cm
Je nach Wüchsigkeit 1 bis 7 Pflanzen je m2
Fragaria vesca – Walderdbeere
Geranium ‚Spessart' – Storchenschnabel
Hedera helix – Efeu
Lamium galeobdolon – Goldnessel
Ligustrum 'Lodense' – Zwergliguster
Lysimachia nummularia – Pfennigkraut
Salix purpurea nana - Kugelweide
Vinca minor – Immergrün
Vinca minor ‚Alba' – Weißes Immergrün
Waldsteinia ternata – Waldsteinie