Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 19/II "Supermarkt Bergisch Neukirchen"

A Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

I. 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 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 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 Haupthutzung 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 (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)

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 Planurkunde 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 Beurteilungspegeln ≤ 45 dB(A) nachts verfügen mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z.B. schallgedämmte 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
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 (1) Ziff. 25a BauGB)

9. 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.

10. 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.

11. 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).

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

1. Dächer
Für die auf dem Vollsortimenter 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 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.

B 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.

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 = 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 = Eskastanie 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 = Elsbare 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

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 ..... ortsüblich 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 Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen 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 ortsüblicher Bekanntmachung am ..... wurde der Satzungsentwurf mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom ..... bis einschließlich ..... erneut öffentlich ausgelegt 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 geänderten Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung für die Dauer von ..... beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... wurde der Satzungsentwurf mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom ..... bis einschließlich ..... erneut öffentlich ausgelegt 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 der BauNVO 2017 sowie § 7 GO NRW gefasst und die Satzungsbegründung 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.

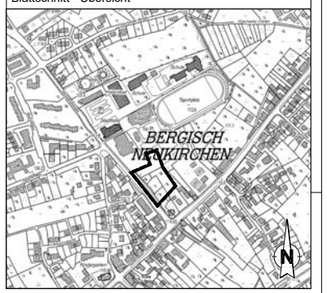
Leverkusen, den .....
Der Oberbürgermeister
.....

Bekanntmachung / In-Kraft-Treten
Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ..... wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Dem Bebauungsplan wurde eine Erläuterung 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

Bestand Katastergrundlage

Wohngebäude		
Wirtschaftsgebäude		
Öffentliche Gebäude		
Bordstein		
Hauptabwasserleitung		
Schachtdeckel		
Höhe über NHN	z.B.	40.32
Neue Höhe über NHN	z.B.	(41.10)
Vorhandene Flurstücksgrenze		
Vorhandene Flurgrenze		

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §1-11 BauNVO)

Kleinsiedlungsgebiete §2 BauNVO	WS
Reine Wohngebiete §3 BauNVO	WR
Allgemeine Wohngebiete §4 BauNVO	WA
Besondere Wohngebiete §4a BauNVO	WB
Dorfgebiete §5 BauNVO	MD
Mischgebiete §6 BauNVO	MI
Kerngebiete §7 BauNVO	MK
Gewerbegebiete §8 BauNVO	GE
Industriegebiete §9 BauNVO	GI
Sondergebiete §10 BauNVO (die der Erholung dienen)	SO
Sondergebiete §11 BauNVO	SO

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §16 Abs.2 und §17 BauNVO)

Geschossflächenzahl (GFZ)	z.B.	II
Baumassenzahl (BMZ)	z.B.	3,0
Grundflächenzahl (GRZ)	z.B.	0,4
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	z.B.	I I I
Zahl der Vollgeschosse als Mindest - und Höchstgrenze	z.B.	I I I - V
Zahl der Vollgeschosse Zwingend	z.B.	II
Traufhöhe über der natürlichen oder festgesetzten Geländehöhe	z.B.	TH 12,4m
maximal zulässige Firsthöhe über NHN	z.B.	FH 53,5 m ü.NHN
Oberkante über NN	z.B.	OK 124,0m ü.NHN
Lichte Höhe der Durchfahrt	z.B.	LH 3,70m
Lichte Weite der Durchfahrt	z.B.	LW 5,00m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und §22 und §23 BauNVO)

Offene Bauweise	O
Nur Einzelhäuser zulässig	E
Nur Doppelhäuser zulässig	D
Nur Hausgruppen zulässig	H
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	ED
Geschlossene Bauweise	g
Baulinie	
Baugrenze	
Abweichende Bauweise	a
Familienheime	FH
Sozialer Wohnungsbau	SWB
Fremder Sicht entzogene Gartenhof- und Atriumhäuser (§ 17 Abs. 2 BauNVO)	GAH
Firstrichtung	
Flachdach	FD
Satteldach	SD
Walmdach	WD
Pultdach	PD
Dachneigung von bis	z.B. 20° - 30°
Geneigtes Dach	DN

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)

Öffentliche Verwaltungen	
Schule	
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
Post	
Schutzbauwerk	
Feuerwehr	

Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr. 11 und Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Öffentliche Parkfläche	
Fußgängerbereich	
Verkehrsberuhigter Bereich	
Einfahrt / Ausfahrt	
Einfahrtbereich / Ausfahrtbereich	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Fahrbahn	
Gehweg	G
Radweg	R
Parkstreifen	P
Parkbucht	
Baumstreifen	
Straßenbegleitgrün und Mittelstreifen	
Fußweg	F
Fußgängerunnel	FUN
Fußgängersteg	FST
Durchgang, Durchfahrt, Unterführung	
Arkade	
Treppe	
Rampe	
Masszahl	15
Brücke	
Bahnanlagen	

Flächen für Versorgungsanlagen; für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
(§9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Elektrizität	
Gas	
Fernwärme	
Wasser	
Abwasser	
Abfall	
Ablagerung	

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdisch	
Unterirdisch	

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche, Parkanlage	
Dauerkleingärten	
Sportplatz	
Spielplatz	
Zeltplatz	
Badeplatz / Freibad	
Friedhof	

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen	
Hafen	
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
Hochwasserrückhaltebecken	
Überschwemmungsgebiet (Nachrichtliche Übernahme)	
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	
Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung	
Schutzgebiet für Oberflächengewässer	
Wasserschutzzone z.B. IIIa	

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Flächen für Aufschüttung	
Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald
(§9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft	
Flächen für Wald	

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§9 Abs.1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	
Anpflanzen von Bäumen	
Anpflanzen von Sträuchern	
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern	
Erhaltung von Bäumen	
Erhaltung von Sträuchern	
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Nachrichtliche Übernahme)	
Naturschutzgebiet	N
Landschaftsschutzgebiet	L
Naturdenkmal	ND
Geschützter Landschaftsbestandteil	LB

Regelung für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmassnahmen
(§9 Abs.6, §172 Abs. 1 BauGB)

Umgrenzung von Einhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet	EB
Umgrenzung von Gesamtanlagen, (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen	GA
Einzelanlagen (unbeweglicher Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	

Sonstige Planzeichen

Bereiche mit baulicher Höhenbegrenzung (Richtfunkstrecke mit Schutzstreifen und Mittenangabe)	z.B.	
Mindestgrösse der Baugrundstücke (§9 Abs. 1 Nr.3 BauGB)		F min. 1000m²
Mindestbreite der Baugrundstücke (§9 Abs. 1 Nr.3 BauGB)		b min. 20m
Mindesttiefe der Baugrundstücke (§9 Abs. 1 Nr.3 BauGB)	z.B.	t min. 60m
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr.4 und 22)		GSt St Ga
Stellplätze		
Gemeinschaftsstellplätze		GSt
Garagen		Ga
Tiefgarage / Rampe		TGa
Spielplatz		
Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§9 Abs.1 Nr. 9 BauGB)		Kultur
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§9 Abs.1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB)		
Gehrecht		
Fahrrecht		
Leitungsrecht		
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes		
Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen		
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind		
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen		
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Strassenkörpers erforderlich sind		
Aufschüttung		
Abgrabung		
Stützmauer		
Höhenlage bei Festsetzungen		
Oberkante	z.B.	OK
Unterkante	z.B.	UK
Gehweg	z.B.	124,0m ü.NHN

Umgrenzung der Flächen bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äussere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmassnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (§ 9 Abs. 5 und 5 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Abgrenzungen unterschiedlicher Firstrichtungen

Höhenlinien

Höhenlage geplantes Gelände (Angabe in m ü. NHN)

Lärmpegelbereich V	
Lärmpegelbereich IV	
Lärmpegelbereich III	
Lärmpegelbereich II	
Grenze der Lärmpegelbereiche	

Stellplätze
(nachrichtliche Darstellung keine Festsetzung)

Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage

Rechtsgrundlagen

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.7.1994, in der derzeit gültigen Fassung.
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. B. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) vom 1.3.2000, in der derzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990, in der derzeit gültigen Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. d. B. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, in der derzeit gültigen Fassung.

Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhengrundlage

- Die angegebenen Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem ETRS89/UTM (LS1489 / UTM-Zone 32N).

Auf Grund der UTM-Abbildungsreduktion sind aus ETRS89/UTM-Koordinaten ermittelte Strecken (S) vor der Übertragung in die Örtlichkeit mit dem für Leverkusen gültigen Maßstabsfaktor mLEV=0,99982 zu korrigieren, Beispiel: S(Örtlich) = S(UTM) / 0,99982 (Korrekturfaktor +18 mm / 100m)

- Die angegebenen Höhen wurden örtlich ermittelt und beziehen sich auf m über NHN - "Deutsches Haupthöhennetz" 1992 (DHHN92).

Projektlöhenreferenzbezug: NHN = NN + 0,034 m

Die Katastergrundlage entspricht für den Geltungsbereich

dem Stand vom : .....

dem Stand vom : .....

.....

.....

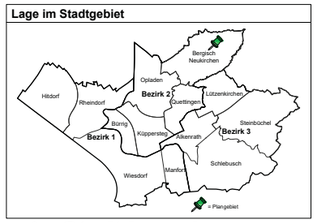
ÖbVI
Dieser Plan enthält die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BauGB sowie weitere Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB

Anmerkung:
Im Übrigen gelten für den Bestand die Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein - Westfalen (Zeichenvorschrift NW) in der jeweils gültigen Fassung

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt.
Vollständige oder auszugsweise hergestellte Vervielfältigungen, sowie Speicherung auf Datenträger nur mit Erlaubnis des Herausgebers.

Herausgeber:
Stadt Leverkusen
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung

Lage im Stadtgebiet



Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan V19/II
"Supermarkt Bergisch Neukirchen"

Planausfertigung: *(nicht-zutreffendes bitte streichen)*
Satzungsoriginal / 2. Ausfertigung / Verfahrensexemplar
Städtebauliche Planung in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung der Stadt Leverkusen durch Planungsbüro:

.....
Fachbereichsleitung 61 Planungsbüro

Gezeichnet: Planungsbüro	Geprüft/Überarbeitet: FB 61 - 613	613 - Projektleitung:	613 - Abteilungsleitung:
Zuletzt gespeichert am: 18.01.2018			

0 10 20 30 40 50 m

Maßstab 1:500 Stand: 02.03.2018 **BLATT 1/2**