



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 (3) BauNVO

Sondergebiet – SO „Lebensmitteldiscountmarkt"

Gemäß § 11 Abs. 1 und 2, Satz 1 BauNVO dient das Sondergebiet - SO der Unterbringung eines Lebensmitteldiscountmarktes.

Zulässig ist:

Ein Einzelhandelsbetrieb zum Verkauf von Waren aller Art. Auf mindestens 51% der Verkaufsfläche erfolgt die Veräußerung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der „Leichlinger Liste".

Die maximale Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscountmarktes wird auf 1.250 qm festgesetzt.

Leichlinger Liste

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Nahversorgungsrelevant - Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke* - Reformwaren - Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika - Pharmazie, Sanitätswaren - Schnittblumen - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften **zentrenrelevant** - Bücher, Spielwaren und Bastelartikel, Briefmarken, Büroorganisationsmittel - Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien - Baby- / Kinderartikel - Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie - Sportartikel (inkl. Bekleidung, Schuhe) - Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Bettwaren - Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten - Uhren, Schmuck, Silberwaren - Fotogeräte, Videokameras. Fotowaren u. ä. - Optische und feinmechanische Erzeugnisse - Musikalienhandel - Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger - Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)**, Elektroinstallationsbedarf, Computer, Geräte der Telekommunikation - Antennen / Satellitenanlagen	- Elektrogroßgeräte (weiße Ware**, wie z.B. Herde, Öfen), Beleuchtungskörper - Büromaschinen (ohne Computer) *** - Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung - Möbel / Kücheneinrichtungen / Büromöbel - Matratzen - Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel - Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und -Ausstattung, Sanitär / Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen - Teppiche / Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf - Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen - Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse - Kfz und Fahrzeuge aller Art, Motorräder / Mopeds, Kfz-Zubehör, Motorradzubehör - Rasenmäher - Campingartikel - Sportgroßgeräte, Fahrräder, Fahrradzubehör - Pferdeausstattung, Pferdefahr- und Transportbedarf, Pferdehaltung, reitsportspezifische Bekleidung und Schuhe - Waffen, Jagd- und Angelsportgeräte / - zubehör

* Aufzählung nicht abschließend

** Weiße Ware: z.B. Haus- und Küchengeräte; braune Ware: z.B. Radio-, TV-, Videogeräte

*** z.B. Drucker, Kopierer

Quelle: GMA-Empfehlungen 2011

2. Pflanzmaßnahmen

Gemäß § 9 (1) Nr. 25a sind folgende Pflanzmaßnahmen innerhalb der mit „Umgrenzung von Flächen zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern" gekennzeichneten Grundstücksflächen durchzuführen:

Gestaltungsmaßnahme G 1: Bäume

Anpflanzung von 19 Bäumen als Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pesudoplatanus) oder Feld-Ahorn (Acer campestre), Pflanzqualität: Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 18 – 20 cm (gemessen in 1 m Höhe).

Gestaltungsmaßnahmen G 2: Hecke

Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke als Hainbuche (carpinus betulus). Pflanzqualität: mindestens 2 bis 3 x verpflanzt, 100- 150 cm, Heckenpflanzen ohne Ballen.

Die Pflanzungen G 1 und G 2 sind dauerhaft zu erhalten; Abgänge sind zu ersetzen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Werbeanlagen

Für Werbeanlagen gilt:

- Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.
- Leuchtfarben, Reflexoberflächen, blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften, Intervallschaltung bei Leuchtreklamen und Laserlichtwerbung sowie rotierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- Es ist maximal ein freistehender Werbepylon innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiches zulässig. Er darf die Höhe von 6 m gemessen vom Bezugspunkt nicht überschreiten und nicht in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragen. Die Installation einer Wechselplakativtrine am Werbepylon ist zulässig, soweit sie die Maße 1,8 * 1 m nicht überschreiten.
- Die Anbringung von Werbeflächen an Bäumen, Lampen, Schornsteinen oder sonstigen technischen Aufbauten oder Einrichtungen ist unzulässig.
- Fahnenmasten sind nicht zulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in Form von standortgerechten, heimischen Heckenpflanzungen oder als Zaun/Heckenkombination zulässig. Mauern sind nicht zulässig.

III. Hinweise und Empfehlungen

Kampfmittelbeseitigungsdienst

Im Fall von Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. (Aktenzeichen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW 22.5-3-5378016-111/07/GL)

Umweltbericht

Auf die Durchführung der Umweltprüfung sowie auf die Erstellung des Umweltberichtes wurde gemäß § 13a BauGB verzichtet.

Bodendenkmalpflege

Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutz NW hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Telefon 02206/80039, Fax 02206/80517, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Fachgutachten:

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan wurden folgende Fachgutachten erarbeitet beziehungsweise verwendet:

- Verkehrliche Stellungnahme zur Standortverlagerung ALDI Markt in Leichlingen, Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Köln, 03.11.2011
- Boden- und Luftuntersuchungen auf dem Werksgelände der ehemaligen Fa. Precise GmbH in Leichlingen, Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bergheim, 27.04.2011
- Bodengutachten Precise Präzisionsspindeln GmbH Leichlingen, Geotechnisches Büro Prof. Dr. Ing. H. Düllmann GmbH, Bornheim, 21.09.2010
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Wallgraben" in Leichlingen, Peutz Consult, Düsseldorf, 09.12.2011
- Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 91 „Sondergebiet Wallgraben" in Leichlingen, Dipl.-Geogr. Till Scheu, Bergisch Gladbach, 23.09.2011
- *FFH- Verträglichkeitsvorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 91 „Sondergebiet Am Wallgraben" in Leichlingen, Dipl.- Geogr. Till Scheu, Bergisch Gladbach, 20.06.2012*

Stadt Leichlingen

BP Nr. 91

"Sondergebiet Am Wallgraben"

Gemarkung Leichlingen, Flur 59

M. 1: 500

Stand vom ~~22.03.2012~~ 09.10.2012

0 — 25 — 50

VERFAHREN

Angefertigt nach Katasterunterlagen und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes –Stand- ..... wird als richtig bescheinigt.

....., den .....

.....
Öffentl. Best. Verm.-Ingenieur

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) des BauGB in der letzten gültigen Fassung in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt worden.

Leichlingen, den.....

Der Bürgermeister
i.A.

.....

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (2) BauGB in der letzten gültigen Fassung am ..... angezeigt. Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom ..... Az. .....

Köln, den.....

Bezirksregierung Köln
Im Auftrag

.....

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... erfolgte die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in der letzten gültigen Fassung am .....

Leichlingen, den.....

Der Bürgermeister
i.A.

.....

Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) des BauGB in der letzten gültigen Fassung in Verbindung mit §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen in der letzten gültigen Fassung am ..... als Satzung beschlossen.

Leichlingen, den.....

.....
Bürgermeister

Die in violett eingetragenen/ gekennzeichneten Ergänzungen erfolgten aufgrund vorgebrachter Anregungen während der öffentl. Auslegung gem. § 3 (2) BauGB laut Ratsbeschluss vom ..... .

Leichlingen, den.....

.....
Der Bürgermeister

Der Planentwurf ist nach § 4 a (3) BauGB durch Beschluss des Rates am ..... geändert worden.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) des BauGB in der letzten gültigen Fassung in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt worden.

Leichlingen, den..... Der Bürgermeister
i.A.

.....

Für die Städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes

Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linzer Straße 31 · 50939 Köln
Tel.: 0221/411011-0 · Fax: 411011-22

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadt ist gemäß § 10 (3) des BauGB in der letzten gültigen Fassung am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Leichlingen, den.....

Der Bürgermeister
i.A.

.....

Der Aufstellungsbeschluss des Rates vom ..... wurde gemäß § 2 (1) des BauGB in der letzten gültigen Fassung am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Leichlingen, den.....

Der Bürgermeister
i.A.

.....

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des BauGB in der letzten gültigen Fassung durch Beschluss des Rates der Stadt Leichlingen vom ..... aufgestellt worden.

Leichlingen, den.....

.....
Bürgermeister

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten, soweit vom Plangebiet erfasst, die entsprechenden Teile des seit dem 05.02.1982 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 46 "Brückerfeld" außer Kraft.

Leichlingen, den.....

Der Bürgermeister
i.A.

.....

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl I S. 3316).
2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl.S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S.466)
3. Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
4. Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV NRW S. 708), in Kraft getreten am 31.12.2007.
5. Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 07.1994, zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 9.10.2007 (GV. NRW. S. 380), in Kraft getreten am 17.10.2007.

LEGENDE

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

SO — Sondergebiete (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

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

GRZ — Grundflächenzahl

GH max. — Gebäudehöhe als Maximalmaß

VK max. — maximale Verkaufsfläche

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

Baugrenze

Baulinie

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

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Umgrenzung von Flächen zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern

z.B. G1 — Pflanzmaßnahme siehe TF Nr. 2

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

BP..ü.NHN — Bezugspunkt über Normalhöhennull

OK LSW= 65,5 m ü. NHN — Oberkante Lärmschutzwand über Normalhöhennull

Hinweisende Darstellung (keine Festsetzung)

nachrichtlich: Sichtdreieck

Stellplätze

geplantes Gebäude

geplante Baumstandorte

Kartengrundlage

Wohngebäude

Wirtschafts- und Industriegebäude

z.B. 452 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Grundstücksgrenze mit Grenzstein

Leitung

Böschung

Baum

KD 223.6 Kanaldeckel

ÜBERSICHTSPLAN (maßstabslos)

