



A Textliche Plansetzungen (gemäß § 9 BauGB)

- In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- Art der baulichen Nutzung**
 - Gewerbegebiet GE x (gem. § 8 BauNVO)**
 - Im Gewerbegebiet werden die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie 3. Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Im Gewerbegebiet sind innerhalb der gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen „Gewerbebetriebe aller Art“
 - Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 9 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
 - Im Gewerbegebiet sind innerhalb der gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen „Gewerbebetriebe aller Art“, Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentralen und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Lebensmittel-Sortimentsklasse
 - Kraftwagen (45.1).
 - Kraftwagen und -zubehör (45.32).
 - Kraftfahrräder, Kraftfahrräder und -zubehör (45.4).
 - Fahrräder und Zubehör (47.64.1) gem. § 1 Abs. 9 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO als Ausnahme zulässig.
 - Im Gewerbegebiet sind nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen ausnahmsweise zulässig, wenn
 - die Art der Waren bzw. Sortimente in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder von Reparatur- und Serviceleistungen stehen und
 - die Lage in räumlichem Zusammenhang mit einem im Gewerbegebiet ansässigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieb steht und
 - der Umfang der Verkaufsfäche nicht größer als 20% der gesamten Nutzfläche der entsprechenden Betriebsart ist und in Summe 150 m² nicht überschreitet.
 - Gliederung des Gewerbegebiets nach seinem Emissionsverhalten (gem. § 1 Abs. 9 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)**

Im Gewerbegebiet sind Anlagen der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsklasse VI der Abstandsklasse 2007 zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren nach Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belastungen oder sonstige Gefahren in den benachbarten schutzwürdigen Gebieten/Nutzungen vermieden werden bzw. durch geeignete technische Maßnahmen oder besondere Beschränkungen und Vorkehrungen vermieden werden können.
 - Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)**
 - Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16 Abs. 3 i. V. m. § 18 BauNVO)**

Im Gewerbegebiet ist eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen bis zu 3,0 m Höhe durch technische Dachaufbauten und technische Einrichtungen auf eine Fläche von maximal 5% des gesamten Daches zulässig. Die Aufbauten oder Einrichtungen müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der Dachkante aufweisen.

Im Gewerbegebiet ist eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen bis zu 1,5 m Höhe durch Anlagen zur Solarernte zulässig. Die Anlagen müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der Dachkante aufweisen.
 - Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO)**

Im Gewerbegebiet darf die zulässige Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.
 - Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

Im Gewerbegebiet sind Gebäude über 50m Länge zulässig, die mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.
 - Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der 40 m Bauverbotszone zur Autobahn A 1 nach § 9 Bundesfernstraßengesetz zulässig.
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die mit „L“ zeichnerisch festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsnetze zu belasten. Diese Flächen dürfen nicht mit leitungsähnlichen Bauwerken und Sträuchern bepflanzt werden. Hochbauten, Mauer- oder Fundamente sind in diesem Bereich nicht zulässig.

- Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Gebäudenfalls werden im weiteren Verfahren Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen (Lärm) eingefügt.
- Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - Stellplatzanlagen**

Auf Stellplatzanlagen, die nicht durch Tiefgaragen unterbaut sind, sind je 6 ebenerdig angelegte Stellplätze zwischen den Stellplätzen oder im Randbereich ein Baum 2. Ordnung nach gärtnerischer Pflanzenauswahl zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind Baumstämme in einer Größe von mind. 5 m anzulegen, mit Bodendeckern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Baurechtliche Festsetzung (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NW)**

Gebäudenfalls werden im weiteren Verfahren Festsetzungen zu Werbeanlagen o. ä. eingefügt.

- Nachrichtliche Übernahmen**

Bauliche Anlagen an Bundesautobahnen gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

Innerhalb einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.

Innerhalb einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.
- Hinweise**

Kampfmittel

Eine Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW liegt nach nicht vor. Ggf. wird ein Hinweis zum Vorgehen bei Bodeneingriffen aufgenommen.

Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende, archäologische Befunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) dem LVJ Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland oder der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Leverkusen unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsorte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 DSchG.

Artenschutz

Gebäudenfalls wird im weiteren Verfahren ein Hinweis ergänzt.

Pflanzliste

Im weiteren Verfahren wird als Empfehlung eine Pflanzliste zur Stellplatzbegrünung aufgenommen.

Verfahrensvermerke

Aufstellung
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ... den Beschluss zur Aufstellung / Änderung / Aufhebung / Erteilung gefasst. Der Beschluss des Ausschusses ist am ... ortsbekannt 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 geänderten Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung für die Dauer von ... beschlossen. Nach ortsbekannter Bekanntmachung am ... wurde der Satzungsentwurf mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom ... bis einschließlich ... erneut öffentlich ausgestellt 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 vorgeschlagenen Satzungsmaßnahmen entschieden. Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO 1990 sowie § 7 GO NRW gefasst und der Satzungsgründung 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 hermit ausfertigt.

Leverkusen, den ... Der Oberbürgermeister

Bekanntmachung / In-Kraft-Treten
Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ... wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsbekannt gemacht. Dem Bebauungsplan wurde eine Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

Leverkusen, den ... Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
im Auftrag

Blattschnitt - Übersicht M1:5000

Legende

Bestand	Katastergrundlage
Wohngebäude	
Wirtschaftsgebäude	
Öffentliche Gebäude	
Bordstein	
Hauptwasserleitung	
Schachtdeckel	
Höhe über NNH	z.B. 40.32
Neue Höhe über NNH	z.B. (41.10)
Vorhandene Flurstücksgrenze	
Vorhandene Flurgrenze	

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

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 17 BauNVO)
Geschossflächenzahl (GFZ): z.B. 0,7
Grundflächenzahl (GRZ): z.B. 0,4
Gebäudehöhe über der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche: z.B. GH 53,5 m ü.NNH

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

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 9 BauGB)
Straßenverkehrsflächen:
Straßenbegrenzungsline auch gegenüber Verkehrsflächen besonders Zweckbestimmung:

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünfläche, Parkanlage:

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB):

Gehrecht:

Fahrrecht:

Leitungsrecht:

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

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

Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage

Rechtsgrundlagen

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.7.1994, in der derzeit gültigen Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.2.2004, in der derzeit gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) vom 1.3.2000, in der derzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Plannetzes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990, in der derzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.1.1990, in der derzeit gültigen Fassung
- 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 (UTM-Zone 32N).

Auf Grund der UTM-Abbildungsdehnung sind aus ETRS89/UTM-Koordinaten ermittelte Strecken (S) vor der Übertragung in die Orthokarte mit dem für Leverkusen gültigen Maßstabsfaktor mLV=0,99992 zu korrigieren. Beispiel: S(Ortho) = S(UTM) / 0,99992 (Korrekturfaktor +18 mm / 100m)

Die angegebenen Höhen wurden örtlich ermittelt und beziehen sich auf m über NNH - „Deutsches Haupthöhepunkt“ 1992 (DHN92).

Projekthöhendifferenzbezug: NNH = NN + 0,034 m

Die Katastergrundlage entspricht für den Geltungsbereich dem Stand von: _____

Lage im Stadtgebiet

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Bebauungsplan Nr. 225/II
„Bürrig - südlich Olof-Palme-Straße/ Europaring“ - Vorentwurf

Städtebauliche Planung in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung der Stadt Leverkusen durch Planungsbüro: Architektur Stadtplanung Stadtentwicklung Harnerla | Grot-Rock | Wegmann + Partner

Fachbereichsstelle 61 Planungsbüro
FB 61 - 613
Zeichnet: Geogr./Überarbeit.: 613 - Projektstellung: 613 - Abteilungsleitung:
Planungsbüro
Zuletzt gespeichert am: 29.03.2017

Maßstab 1:500 Stand: 23.03.2017 BLATT 1/1

D:\Projekte\Bebauungsplan_225_II_Bürrig_südlich_Olof-Palme-Straße_Europaring\Map_Cat\Plan_Bebauungsplan_225_II_Vorentwurf.dwg