

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 35/II "Quettingen - Wellpappenwerk Gierlichs, nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße"



A Textliche Festsetzungen (gemäß §9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)**
 Im festgesetzten Gebiet sind zulässig Gewerbebetriebe für die Herstellung von Wellpappen inkl. der zugehörigen Büro- und Lagerflächen und Betriebswohnungen ansonsten Betriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 und 19 BauNVO)**
 Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß Eintrag im Plan über die überbaubare Fläche, Höhenbegrenzungen festgesetzt.
- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**
 Im Plan sind unterschiedliche maximale Gebäudehöhen (GH) über NHN (Normalhöhen Null) für unterschiedliche überbaubare Flächen festgesetzt.

II. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 26 BauGB)

- Beseitigung von Niederschlagswasser**
 Das auf den neu geplanten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch Maßnahmen der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung (Verdunstung, Versickerung u. a.) in den Untergrund einzuleiten.
- Begrünung**
 Die Dachflächen der geplanten Bebauung sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- Baumplantzungen**
 An den im Plan mit -Anpflanzen von Bäumen - gekennzeichneten Stellen bzw. im direkten Umfeld ist ein standortgerechter Laubbaum lt. Pflanzenliste mit einem Mindest-Erdkronendurchmesser von 6 m zu setzen, dauerhaft zu erhalten und gärtnerisch zu pflegen.
- Private Grünfläche / Eingrünungsstreifen**
 Im Bereich des im Plan als private Grünfläche gekennzeichneten Eingrünungsstreifens sind standortgerechte Laubbäume lt. Pflanzenliste zu setzen, dauerhaft zu erhalten und gärtnerisch zu pflegen. Unterbrechungen für Zuwegungen und Zufahrten etc. sind innerhalb des Pflanzstreifens zulässig.

B Hinweise

Bestand Katastergrundlage	Sonstige Planzeichen
Wohn-, Büro- und Geschäftsbauweise	Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Wirtschaftsgebäude, Nebenanlagen, Garagen	Einfahr- / Ausfahrbereich
Öffentliche Gebäude	
Bordstein	
Schachtkanal	
Höhe über NHN	
Neue Höhe über NHN	
Vorhandene Flurstücksgrenze	
Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §11 BauNVO)	Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage
Gewerbegebiete (§9 BauNVO)	Rechtsgrundlagen
Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §16 Abs.2 und §17 BauNVO)	<ul style="list-style-type: none"> Gemeinderordnung 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), in der derzeit gültigen Fassung Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 BauO NRW 2018) in Kraft getreten am 04. August 2018 und zum 01. Januar 2019, in der derzeit gültigen Fassung Verordnung über die Ausweisung der Bebauungspläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990, in der derzeit gültigen Fassung Bauabstandsverordnung (BauAV) i. d. F. d. B. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) Baurechtschutzgesetz (BaurechtSchG) vom 29.07.2009, in der derzeit gültigen Fassung
maximal zulässige Gebäudehöhe über NHN (s. a. textl. Festsetzung) >= GH 53,5	Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhengrundlage
Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)	Die angegebenen Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem ETRS89/UTM (ETRS89/UTMZone 32N).
Grünfläche (privat)	Auf Grund der UTM-Abbildungsdistorsion sind aus ETRS89/UTM-Koordinaten ermittelte Strecken (S) vor der Übertragung in die Ostchekel mit dem für Leverkusen gültigen Maßstabsfaktor mit 0,999992 zu korrigieren. Beispiel: S(Ostch) = S(UTM) / 0,999992 (Korrekturfaktor +18 mm / 100m)
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 und 26 und Abs. 3 BauGB)	Die angegebenen Höhen wurden örtlich ermittelt und beziehen sich auf m über NHN - "Deutsches Haupt Höhennetz" 1992 (DHN92).
Anpflanzen von Bäumen	Projekthöhenerferenzzug: NNH = NN + 0,034 m
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und §22 und §23 BauNVO)	Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage
Baugrenze	Rechtsgrundlagen

Verfahrensvermerke (Nichtzutreffendes bitte streichen)

Aufstellung (§ 2 BauGB)
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ... den Beschluss zur Aufstellung / Änderung / Aufhebung / Erweiterung / Ergänzung gefasst. Der Beschluss des Ausschusses / des Rates ist am ... erlassen / bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom ... 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 Leverkusen hat in seiner Sitzung am ... den Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht genehmigt und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen. Nach ordnungsgemäßer Bekanntmachung am ... wurde der Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgestellt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Erneute öffentliche Auslegung (§ 4 Abs. 3 BauGB)
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ... den geänderten Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht genehmigt und die erneute öffentliche Auslegung für die Dauer von ... beschlossen. Nach ordnungsgemäßer Bekanntmachung am ... wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 4 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

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
 Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ... über die vorgebrachten Stellungnahmen entschieden. Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauVO 2017 sowie § 7 GO NRW gefasst und die Satzungsgründung beiliegend.

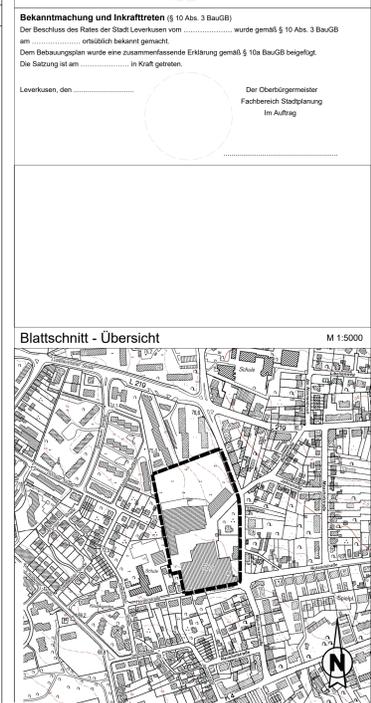
Leverkusen, den ... Der Oberbürgermeister

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 und Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
 Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ... wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... öffentlich bekannt gemacht. Dem Bebauungsplan wurde eine zusammenfassende Erläuterung gemäß § 10a BauGB beiliegend. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

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



Lage im Stadtgebiet

Stadt Leverkusen
 Fachbereich Stadtplanung
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 35/II
 "Quettingen - Wellpappenwerk
 Gierlichs, nördlich Herderstraße
 und westlich Maurinusstraße"

Städtebauliche Planung in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung der Stadt Leverkusen durch Planungsbüro
 FASSLER BUNDESMANN + PARTNER ARCHITECTEN STADTPLANER mbH

Fachbereichsleitung 01
 Gezeichnet: Gsp/Pr/Üb/Arbeits/613 - Projektleitung: 613 - Abteilungsleitung:
 Planungsleiter: F 81/1 - 613

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

Herausgeber:
 Stadt Leverkusen
 Der Oberbürgermeister
 Fachbereich Stadtplanung

Maßstab 1:500 Stand: 15.01.2020 BLATT 1/2