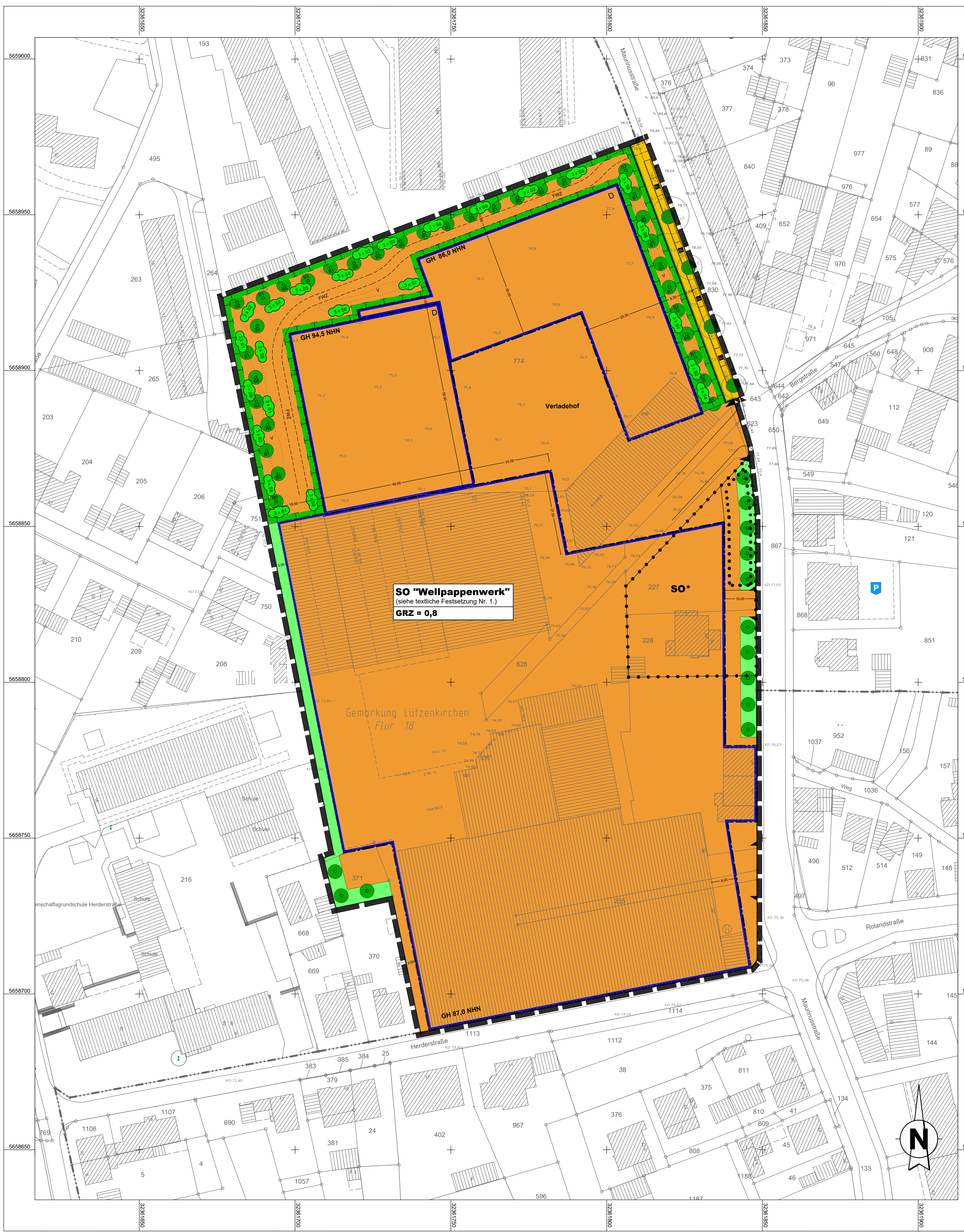


Bebauungsplan Nr. 256/II "Quettingen - nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße"



SO "Wellpappenwerk"
(siehe textliche Festsetzung Nr. 1.)
GRZ = 0,8

- ### I. Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)
- In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 3 und § 11 BauVO)**
Sonstiges Sondergebiet SO "Wellpappenwerk"
Zweckbestimmung: Das Sondergebiet "Wellpappenwerk" dient der Unterbringung von Betrieben und Anlagen für die Herstellung von Wellpappen und Kartonagen.
Zulässig sind:
1. Betriebe und Anlagen zur Herstellung von Wellpappen und Kartonagen mit allen räumlich und funktional zugeordneten Haupt- und Nebenanlagen.
2. Räumlich und funktional zugeordnete sonstige bauliche Anlagen und Nebenanlagen, insbesondere bauliche Anlagen für Verwaltungszwecke, Sozialräume, KFZ-Stellplätze, Garagen, Verkehrsflächen (Zufahrten, Standplätze, Verladehöfe, etc.).
3. Wohnungen für Betriebsangehörige, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
4. Im Teil des SO mit der Bezeichnung SO* sind Änderungen, Erneuerungen der vorhandenen Wohnbebauung und dieser in Grundfläche und Baumasse untergeordnete bauliche Erweiterungen zulässig, soweit dort keine Immissionsrisiken entstehen, an denen die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete gemäß Nr. 6.1. d) der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 überschritten werden.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
2.1. **Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauVO)**
Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8.
Als maßgebendes Baugrundstück gilt das gesamte Baugelände inklusive der Flächen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Maßnahmenfläche).
Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Flächen, die dauerhaft wasserundurchlässig gestaltet sind (Sicker-, Rasenflächen) bzw. Flächen mit nachgeschalteter Versickerung bis 0,9 überschritten werden.
2.2. **Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauVO)**
Im Plan sind unterschiedliche maximale Gebäudehöhen (GH) über NN (Normalhöhennull) durch die zulässige Grundflächenzahl festgesetzt. Als Gebäudehöhe (GH) gilt die Fluchtdächer der Attika und bei Satteldächern die Firsthöhe.
 - Technische Aufbauten**
Technische Aufbauten dürfen den höchsten Punkt der Dachfläche bzw. Attika bis zu einer Höhe von 3 m überschreiten. Technische Aufbauten sind von den jeweils darunterliegenden Außenwänden um mindestens 20% der Dachfläche nicht überschreiten. Die Grundfläche der technischen Aufbauten darf insgesamt 20% der Dachfläche nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Regelung sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie.
 - Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 und § 14 BauVO)**
 - Die im Plan festgesetzten überbaubaren Flächen können durch untergeordnete Bauteile, Fluchtstufen und Vordächer bis 1,5 m, zum Verladehof hin bis 3 m überschritten werden.
 - Nebenanlagen im Bereich des Zufahrtswegs und des Verladehofes zulässig.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Beseitigung von Niederschlagswasser**
Das auf neu errichteten Dächern anfallende Niederschlagswasser ist mit Maßnahmen der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung (Verdunstung, Versickerung u. a.) vor Ort zu bewirtschaften.
 - Biodiversitätsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Auf der im Plan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche sind durch folgende Maßnahmen ein Bereich mit erhöhter Biodiversität zu entwickeln:
- Anpflanzung von heimischer und standortgerechter Wildstauden-Gehölz-Vegetation
- Geländemodellierung mit Aufschüttungen
- Anlage von Sickermulden
- Anlage von Rasenschotterflächen, die auch als Feuerwehrgelände genutzt werden können
- Anlage von Stein- und Totholzhaufen
Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstellflächen etc.) sind innerhalb der Maßnahmenfläche zulässig.
 - Schutz des Sperberhorstes durch Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
Innerhalb der im Plan entsprechend gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Parkbaumbestand zu erhalten. Abgängige Bäume sind entsprechend Festsetzung Nr. 5.1. zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist die Festsetzung zeitlich befristet bis durch eine artenschutzrechtliche Betrachtung und Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde sichergestellt ist, dass bei Fällungen und Rodung keine Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können.
 - Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
Alle folgenden Anpflanzungen und Einsetzungen (S.1 bis S.6) sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bepflanzungen und Einsetzungen sind durch Pflanzen gleicher Art und Qualität an gleichem Standort zu ersetzen, zu entwickeln und zu pflegen.
 - Baumpflanzungen**
An den im Plan mit nachfolgenden Nummerierungen gekennzeichneten Stellen sind folgende Bäume zu pflanzen:
Nr. B1 (Acer campestre)
Nr. B2 (Fraxinus ornus)
Nr. B3 (Cotoneaster coccineus)
Nr. B4 (Quercus cerris)
Nr. B5 (Sorbus aria)
Nr. B6 (Tilia cordata/Roero)
Pflanzqualität jeweils Hochstamm, 3 x verpflanzt, 18/20, m. DB.
 - Sträucher**
An den im Plan mit nachfolgenden Nummerierungen gekennzeichneten Stellen sind folgende Sträucher zu pflanzen:
Qualität Container 60-100
Nr. S1 Cornus sanguinea
Nr. S2 Lonicera xylosteum
Nr. S3 Mespilus germanica
Nr. S4 Rosa canina
Nr. S5 Rosa rubiginosa
Nr. S6 Prunus spinosa
Nr. S7 Phytolacca frutescens
Nr. S8 Sambucus racemosa
Nr. S9 Euonymus europaeus
Die Untersaat der Sträucher mit Klee ist so zu wählen, dass sie mit Wachstum der Sträucher verschwindet.
 - Feuerwehruzufahrt**
Die Feuerwehruzufahrt „FWZ“ ist vollflächig mit Schotterrasenmischung 5103 der Fa. Juliua-Hesa GmbH oder gleichwertig einzusetzen.
 - Versickerungsmulden**
Die Versickerungsmulden „V“ sind mit Sickerassen 7301 einzusetzen.
 - Sonstige Flächen mit Biotopeinsatz**
Innerhalb der Maßnahmenfläche sind sonstige Flächen mit Biotopeinsatz „BE“ für Halbschattenbereiche = RSM S.1 einzusetzen. Variante 4.
Ausnahme: auf den Schlagschattenbodenflächen „Schl.-Schatten“ der Nordseiten der Hallen sind ergänzend Inialtpflanzungen mit 5 x 5 m² von Waldsteinia ternata, Galium odoratum, Ajuga reptans, Carex umbrosa, Omphalodes verna, Lamium galabotolon und Aruncus dioicus vorzusehen.
 - Extensive Dachbegrünung**
Die mit „D“ bezeichneten Dachflächen sind mit mindestens 4 unterschiedlichen Arten von Sprossensaat mit mindestens 50 g/m² als extensive Dachbegrünungen anzulegen.

II. Bauordnungsrechtl. Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

- Werbeanlagen an Gebäuden mit Ausrichtung zu öffentlichen Flächen**
Werbeanlagen mit Ausrichtung zu öffentlichen Flächen sind nur an der Stelle der Leistung und an Gebäuden parallel zur Fassade unter der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Es ist nur jeweils eine Werbeanlage zu jeder angrenzenden Straße zulässig. Werbeanlagen sind mit einer Höhe von maximal 0,60 m, einer Tiefe von maximal 0,20 m und einer Größe von maximal 2 m² zulässig.
Werbeanlagen sind nur in Form von angestrahlten oder schwach hinterleuchteten Einzelbuchstaben zulässig. Ausnahmeweise kann eine einseitige Flachwerbung zugelassen werden, wenn das Gehäuse nicht größer als die Aufschrift ist. Werbeanlagen mit greller Signalwirkung sowie mit Blink-, Lauf- bzw. Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der Straße nicht geblendet werden.
- Werbeanlagen an Gebäuden mit Ausrichtung zu privaten Flächen**
Werbeanlagen mit Ausrichtung zu privaten Flächen sind nicht zulässig.
- Fahnen, Standtransparente, Hinweistafeln auf privaten Flächen**
Fahnenmasten, Standtransparente und fest montierte Hinweistafeln sind in einem Abstand von mindestens 10 m von öffentlichen Flächen zulässig.
- Abweichung (§ 89 Abs. 3 BauO NRW)**
Wenn ein mit der Stadt Leverkusen abgestimmtes Werbekonzept vorliegt, kann ausnahmsweise von den Festsetzungen unter Punkt 6.1., 6.2., 6.3. gemäß § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden.
- Vogelverträgliche transparente Fassadenbauteile**
Zur Vermeidung von Kollisionen von Vögeln an durchsichtigen und/oder spiegelflächenflächen ist bei Ausführung der Fassaden mit transparenten Bauteilen eine vogelverträgliche Ausführung unter Verwendung von reflexionsarmem Glas (Außenreflexionsgrad von maximal 15 %) mit geeigneten Markierungen sicherzustellen.
- Insekten- und vogelverträgliche Beleuchtungseinrichtungen**
Zur Minimierung negativer Auswirkungen auf die Tiere der freien Landschaft durch Lichtemissionen und damit verbundene Lockwirkungen sind zur Straßenbeleuchtung Insekten- und vogelverträgliche Leuchtquellen zu verwenden. Die Hinweise des Länderausschusses für Immissionsschutz (LA) über die schädliche Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere – insbesondere auf Vögel und Insekten – und Vorschläge zu deren Minderung sind zu beachten.
- Gestaltung von Nebenanlagen**
Nebenanlagen sind in der gleichen Material- und Farbauswahl der zugehörigen Hauptbaukörper zu gestalten. Abfallanlagen und Mülltonnenstellplätze sind so zu positionieren, dass sie von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind.
- Farbgestaltung**
Die Fassaden der Gebäude innerhalb der beiden im Norden gelegenen überbaubaren Flächen sind in hellen, gedeckten Farben in Anlehnung an die folgende Farbpalette zu gestalten: RAL 6018 (gelbgrün), RAL 6019 (weißgrün), RAL 6021 (blaugrün), RAL 6027 (lichtgrün), RAL 7035 (lichtgrau)

III. Hinweise

- Bodendenkmalpflege**
Bei Bodenerhebungen auftretende archaische Befunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DschG NRW) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege 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 NRW.
- Bodenschutz und Altlasten**
Das Betriebsgelände der Firma Wellpappenwerk Franz Gerlichs GmbH & Co. KG ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen unter der Bezeichnung „NEZ 172 - Wellpappenwerk Gerlichs“ als Betriebsstandort geführt. Auf Grundlage der für das vorgenannte Betriebsgelände vorliegenden Untersuchungsberichte ist eine Gefährdung von Schutzgütern (z.B. Mensch, Grundwasser) durch (alt-)nutzungsbedingte bzw. lokal an die Auffüllungsflächen gebundene Bodenverunreinigungen bei den derzeitigen Verhältnissen vor Ort (z.B. Oberflächenversiegelungen) nicht zu besorgen.
Eine Kennzeichnung der BAK-Fürche „NEZ 172 - Wellpappenwerk Gerlichs“ im Baugenehmigungsbescheid gemäß § 9 Absatz 5 Nr. 3 Baugesetzbuch (BaUGB) ist angesichts dessen als gering zu bewerten. Ein Schadenspotenzial ist nicht erforderlich. Unbeschadet dessen sind jedoch die in den Auffüllungsflächen lokal festgestellten, leicht erhöhten Schadstoffgehalte bei zukünftigen Veränderungen, insbesondere Nutzungsänderungen, Entsiegelungen, Bodenentgrünungen, Regenwasserversickerungen etc. sowohl im Hinblick auf eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z.B. Mensch, Grundwasser) als auch unter abfalltechnischen Gesichtspunkten zu berücksichtigen.
Art und Umfang der konkret erforderlichen Einzelmaßnahmen sind in Abhängigkeit von den geplanten Eingriffen bzw. Nutzungsänderungen mit dem Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde (UBB), frühzeitig abzustimmen und festzulegen.
- Schutz des Oberbodens**
Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermeidung oder Verweidung zu schützen.
- Artenchutz**
1. Keine Rodung und kein Abbruch von Gebäuden in der Zeit vom 1.03.-30.09.
2. ausnahmsweise ist eine Rodung oder Abbruch von Gebäuden innerhalb der Brutzeit zulässig, wenn zuvor eine Kontrolle durch eine sachkundige Person durchgeführt wurde und ggf. die Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Leverkusen eingeholt wurde.
- Kampfmittelbeseitigung**
Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörden, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Erfolgt zukünftig Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahldrillungen, Verarbeiten etc. ist das Marktbüro für Baugrundergriffe zu benachrichtigen.
- Erdbebenzone**
Das Plangebiet liegt gemäß den Karten der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW, 2006) in der Erdbebenzone 0 / R. Es sind entsprechende bautechnische Maßnahmen nach DIN 4149 zu treffen.
- Starkregeneignisse und Überflutungsschutz**
Bei den geplanten Bauvorhaben ist auszuschließen, dass Gefährdungen durch Überflutungen sowohl für im Umfeld bestehende Baukörper als auch für die geplanten Baukörper selbst entstehen. Im Rahmen der Realisierung der durch den Bebauungsplan gegebenen Baumöglichkeiten ist daher insbesondere darauf zu achten, dass ebenerdige Eingänge und Terrassen, befestigte Flächen mit Gefälle zu den Gebäuden, Souterrainarbeitsbereiche etc. zu vermeiden oder mit geeigneten Mitteln zu sichern sind. Darüber hinaus gehört zu einer Sicherung der Gebäude vor Starkregeneignissen auch eine Rückstausicherung des Kanalschlusses. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ggf. ein Nachweis zum Überflutungsschutz zu führen.
- Städtebauliche - technische Kriminalprävention**
Es wird empfohlen, die einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen - namentlich der technischen und städtebaulichen Kriminalprävention des Polizeipräsidiums - zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen und kriminalitätsbegünstigenden Faktoren bei Wohngebäuden (Anlagen) sowie Gewerbeobjekten zu berücksichtigen. Die Beratung ist kostenlos. Weitere Informationen erhalten sie unter:
Kriminalprävention koeln@polizei.nrw.de sowie 0221-229-9655 oder 0221-229-8008
- Einsichtnahme in technische Regelwerke**
DIN-Vorschriften und sonstige technische Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, werden bei der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Verfahrensvermerk (Nichtzutreffendes bitte streichen)

Aufstellung (§ 2 BauGB)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen (AStB) der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ... den Beschluss zur Aufstellung / Änderung / Aufhebung / Erhebung / Festsetzung / Der Beschluss des Ausschusses / der Rates ist am ...

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 Bescheid zur öffentlichen Auslegung mit Begründung und Umweltbericht gefasst und die Dauer eines Monats beschlossen. Nach öffentlicher Bekanntmachung am ... wurde der Satzungsbeschluss 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 Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ... über die vorgeschlagenen Stellungnahmen entschieden. Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauVO 2017 sowie § 7 GO NRW gefasst und der Satzungsbeschluss gebilligt.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

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

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

Ausfertigung

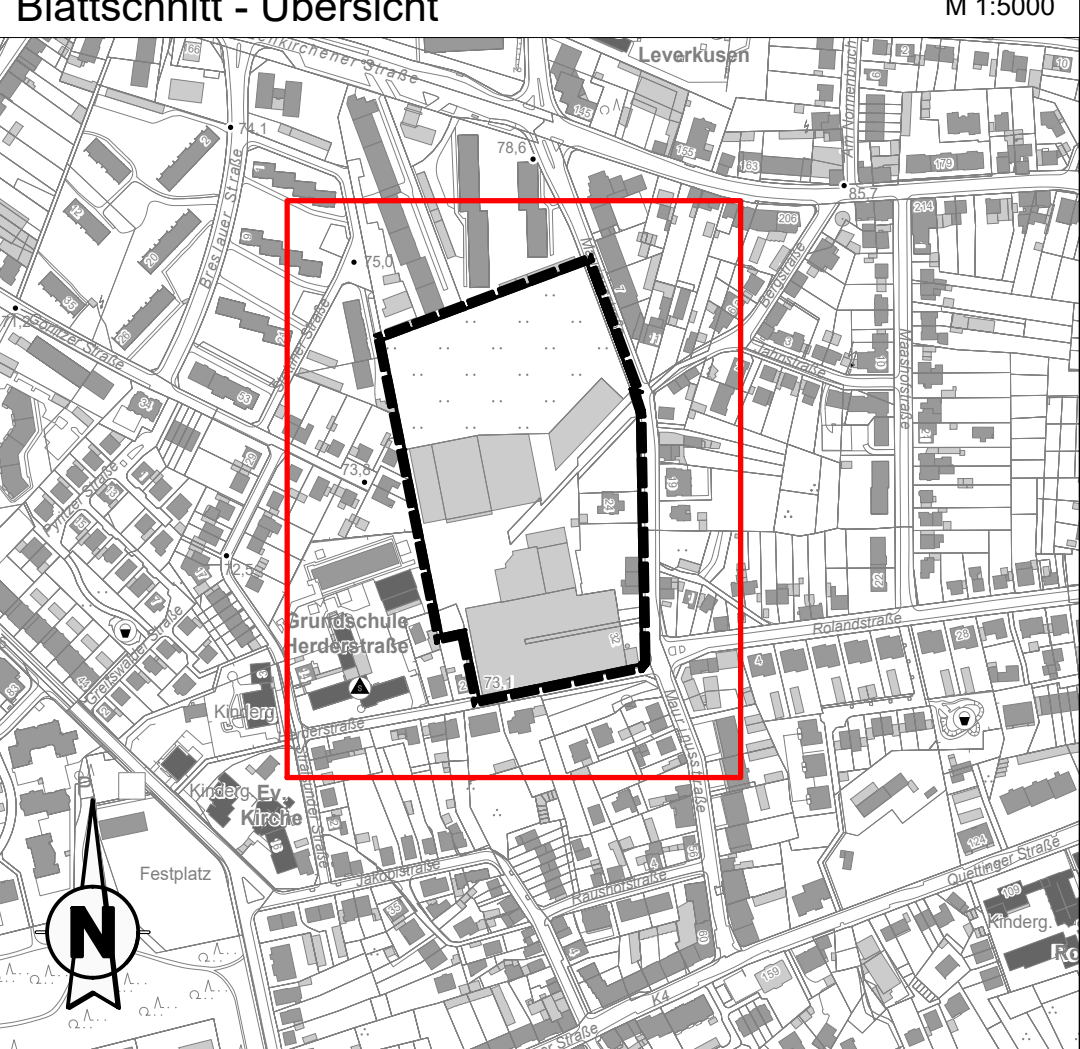
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Vorhaben- und Erschließungsplan, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ... überein. Die Satzung wird hermit ausfertigt.

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 ... erteilt und bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan wurde einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB beigefügt. Die Satzung ist am ... im Kraft getreten.

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



Lage im Stadtgebiet

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung
Bebauungsplan Nr. 256/II
"Quettingen - nördlich Herderstraße
und westlich Maurinusstraße"

Städtebauliche Planung in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung der Stadt Leverkusen durch Planungsbüro:
FALKER BUDERMANN & PARTNER
Architekten
Planungsbüro 19181-413

Fachbereichsleitung 61
Gezeichnet: Gepr. Ute Hübner | 613 - Projektleitung: 613 - Abteilungsleitung:
Planungsbüro 19181-413

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

Herausgeber:
Stadt Leverkusen
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung

Maßstab 1:500 Stand: 01.07.2021 BLATT 1/1