

Bebauungsplan Nr. 188 B/II
„An der Fuchskuhl-Süd“
in Leverkusen-Opladen

- Textliche Festsetzungen -

1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

1.1.1 Es wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Bordelle und bordellartige Einrichtungen

sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten

sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 Im Plangebiet wird gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher nicht zulässig sind.

Ausnahmsweise zulässig sind Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher, wenn

- die Art der Waren in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder mit Reparatur- und Serviceleistungen stehen und
- die Verkaufsflächen dem Hauptbetrieb räumlich und funktional untergeordnet sind.

Die untergeordnete Verkaufsfläche ist auf maximal 150 m² begrenzt.

1.1.3 Das Gewerbegebiet (GE) wird gemäß § 1 Abs. 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wie folgt gegliedert:

Im GE sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-VI der Abstandsliste 2007 zum Abstandserlass NW (RdErl. der Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in der Fassung vom 06.06.2007, MBl. NRW 2007, S. 659) und Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig.

Darüber hinaus sind folgende geruchsintensive Betriebe der Abstandsklasse VII (100 m) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig:

- 200 Kleintierkrematorien,
- 201 Verbrennungsmotoranlagen für den Einsatz von Altöl oder Deponiegas mit einer Feuerwärmeleistung bis weniger als 1 Megawatt,
- 203 Anlagen zum Schmelzen, zum Legieren oder zur Raffination von Nichteisenmetallen,
- 204 Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinentdienste, Catering-Betriebe),
- 207 Autolackierereien, einschl. Karosseriebau, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden,
- 216 Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen,
- 221 Anlagen zur Runderneuerung von Reifen, soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden.

Ausnahmsweise sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VI zulässig, wenn im Einzelfall durch gutachterliche Stellungnahme eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren auf die benachbarten schutzwürdigen Nutzungen zu erwarten sind bzw. durch geeignete technische Maßnahmen und besondere Vorkehrungen vermieden werden können.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (siehe Einzeichnung im Plan)

2.2 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 zulässig ist.

2.3 Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximale Gebäudehöhe (GH max.) von 60 m ü. NHN festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf die Oberkante First bzw. Attika der baulichen Anlagen. Die festgesetzte Gebäudehöhe kann durch technische Aufbauten wie bspw. Lüftungsanlagen, Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien o.ä. um bis zu maximal 1,50 m überschritten werden.

3 Festsetzung zum Immissionsschutz Gewerbelärm

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten im Bereich des Plangebietes wird für den Geltungsbereich ein Emissionskontingent L_{EK} gemäß DIN 45691 festgesetzt.

Fläche	Emissionskontingente L_{EK} [dB(A)/m ²]	
	Tags (06:00 bis 22:00 Uhr)	Nachts (22:00 bis 06:00 Uhr)
Bebauungsplangebietsfläche	61	42

Der Nachweis ist gemäß DIN 45691 (Stand Dezember 2006) im Baugenehmigungsverfahren zu führen (DIN 45691, Geräuschkontingentierung, Dezember 2006, DIN Deutsches Institut für Normung, zu beziehen über Beuth Verlag GmbH 10772 Berlin oder Einsichtnahme bei der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht).

Ein Vorhaben erfüllt auch die schalltechnische Festsetzung des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ dieses Vorhabens den Immissionsrichtwert der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzkriterium der DIN 45691).

4 Flächen für Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie § 14 BauNVO)

- 4.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen oder innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

5 Festsetzungen zum passiven Immissionsschutz (Lärmschutz)

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

- 5.1 Für Büronutzungen wird als Mindestanforderung Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 (Stand November 1989) festgesetzt.

Es können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Bezüglich der verwendeten Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", November 1989 (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung, Berlin, zu beziehen über den Beuth Verlag GmbH 10772 Berlin oder Einsichtnahme bei der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht) verwiesen.

6 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im Plan entsprechend festgesetzten Gehölze sind in ihrem Bestand zu erhalten und langfristig zu sichern und bei Abgang durch gleichwertige Pflanzen zu ersetzen.

7 Nachrichtliche Übernahmen

Anbauverbotszone gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz dürfen bauliche Anlagen in einer Entfernung von 40 m längs der Bundesautobahn (BAB 3) nach Maßgabe des Bundesfernstraßengesetzes i.V.m. den textlichen Festsetzungen nicht errichtet werden (Anbauverbotszone).

Baubeschränkungszone gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz

In einer Entfernung von 100 m längs der Bundesautobahn (BAB 3) ist für die Genehmigung baulicher Anlagen die Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde einzuholen.

8 Hinweise

Kampfmittel

In größeren Teilen des Plangebiets liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Es gibt jedoch auch Plangebietsflächen, die für den Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht auswertbar waren. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann für diese Bereiche nicht gewährt werden.

Insofern sind Erdarbeiten in diesen Bereichen mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Fachbereich Recht und Ordnung der Stadt Leverkusen bzw. außerhalb der Bürozeiten die Feuerwehr zu benachrichtigen.

Im Baugenehmigungsverfahren sind die einschlägigen Merkblätter des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu beachten.

Grundwassermessstellen

Im Planbereich befinden sich Grundwassermessstellen. Diese sollten nach Möglichkeit erhalten bleiben. Im Falle eines unvermeidbaren Rückbaus, wäre der Neubau einer gleichwertigen Messstelle zu gewährleisten.

Niederschlagswasserversickerung

Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser zu versickern.

Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden wird auf die „Baugrunduntersuchung, Baugrundbeurteilung und tiefbautechnische Beurteilung des Baugrunds sowie Angaben zu allgemeinen Bebaubarkeit des Gewerbegebietes An der Fuchskuhl in Leverkusen-Opladen“, GEO Consult, 21.09.2009, verwiesen.

Grundwasser

Im Plangebiet ist mit geringen Grundwasser-Flurabständen zu rechnen. Insofern werden Maßnahmen zum Schutz gegen kapillaren Grundwasseraufstieg sowie vor drückendem Grundwasser und Frosteinwirkungen in Fundamenten empfohlen.

Artenschutz

Gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz ist die Beseitigung von Bäumen, Hecken, Wallhecken, Gebüsch und anderen Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres vorzunehmen.