

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 24/II  
„Autohaus Kammann - Overfeldweg“**

**- Textliche Festsetzungen -**

---

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**Sondergebiet „Autohaus“ (SO)**

1.1 Das SO 1 „Autohaus“ und SO 2 „Autohaus“ dient jeweils der Unterbringung eines Autohauses zum Verkauf von Kraftwagen (45.1\*), Kraftwagenteilen und Kraftwagenzubehör (45.32).

1.2 Im SO 1 und SO 2 sind folgende branchenübliche Randsortimente auf einer Fläche von insgesamt maximal 100 qm zulässig:

- Wasch-, Putz und Reinigungs- sowie Pflegemittel und Bürstenwaren u.ä. (47.19.1\*)
- Bekleidung (47.71\*) inklusive Sportbekleidung (46.64.2 \*teilw.),
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (47.62.2\*),
- Bücher (47.61\*), Ton- und Bildträger (847.63\*)
- Uhren und Schmuck (47.77\*)
- Lederwaren und Reisegepäck (47.72.2\*)
- Sportausrüstung und Spielwaren (47.6\*)
- Fahrräder und Zubehör (47.64.1)

Selbständige Ladeneinheiten für die Randsortimente sind unzulässig.

\* Die Nummerierung der Sortimente bezieht sich auf die „Klassifikation der Wirtschaftszweige“, Ausgabe 2008 (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden).

1.3 Sonstige zulässige Nutzungen im SO 1 und SO 2:

- Verkaufsräume und Ausstellungsfläche,
- Verwaltungs- und Büroräume,
- Lagerräume,
- Eigenbedarfstankstelle,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind insgesamt für maximal zwei Betriebswohnungen zulässig,

- Photovoltaikanlagen.

#### 1.4 Sonstige zulässige Nutzung im SO 2

- Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten (220\*\*)
- Autolackierereien, einschließlich Karosseriebau, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden (207\*\*)

\*\* Die Nummerierung der Anlagen-/Betriebsart bezieht sich auf die „Abstandliste 2007“ gem. Anlage 1 zum RdErl. V. 06.06.2007 zur 4. BImSchV vom 15.07.2006 .

Die Festsetzungen erfolgen auf Grundlage von § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11BauNVO.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Als Obergrenze für die Gesamtfläche SO 1 und SO 2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.
- 2.2 Als Ausnahme kann eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl GRZ durch Zufahrten und Stellplätze mit deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 in Verbindung mit der Erstellung eines Gründachs auf dem MINI-Autohaus zugelassen werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO).

Die Festsetzungen erfolgen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO.

## 3. Höhe baulicher Anlagen

Als maximale Traufhöhe baulicher Anlagen wird 10,50 m über natürlicher Geländeoberfläche festgesetzt.

Als Traufhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der aufgehenden Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante über NHN (Normalhöhen Null) durch untergeordnete Dachaufbauten, die der Hauptnutzung dienen (haustechnische Anlagen) und Photovoltaikanlagen ist ausnahmsweise bis zu 2,5 m zulässig.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO.

## 4. Fläche für Garagen und Stellplätze

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. ~~Außerhalb dieser Fläche ist das Abstellen von Fahrzeugen nur auf den durch Planeinschrieb gekennzeichneten Flächen zulässig.~~

*Die Regelung für Stellplätze zu Ausstellungszwecken erfolgt unter Punkt 5.*

*[Die im Vergleich zur Offenlage geänderten Festsetzungen sind gestrichen bzw. in „kursiv“ gekennzeichnet.]*

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 (6) BauNVO.

## **5. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

**A1** Laubbäume, Sträucher und Rasenflächen innerhalb der Umgrenzung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind sachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002, Bezugsadresse: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder Einsichtnahme bei der Stadt Leverkusen). Abgängiger Bestand ist durch hochstämmigen Ahorn (*Acer platanoides*), Hst., STU 18 - 20 cm zu ersetzen.

**A2** Für die als A2 gekennzeichnete Fläche wird eine begrünte Freifläche festgesetzt.  
Auf der Fläche wird ausnahmsweise das Abstellen von maximal 3 Kraftwagen zu Ausstellungszwecken ermöglicht sowie die Aufstellung einer Werbetafel sowie bis zu drei Fahnenmasten.

**A3** Für die als A3 gekennzeichneten Flächen wird eine Rasenfläche mit Einzelbaumbestand festgesetzt. Zusätzlich zum Baumbestand sind mindestens 3 hochstämmige (hst.) Laubbäume der Baumart Ahorn (*Acer platanoides* Columnare, Hst. STU 18 - 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Auf der gekennzeichneten nördlichen Fläche A3 wird ausnahmsweise das Abstellen von insgesamt max. 9 Kraftwagen zu Ausstellungszwecken ermöglicht sowie die Aufstellung einer Werbetafel sowie bis zu drei Fahnenmasten.  
Auf der gekennzeichneten südlichen Fläche A3 ist das Aufstellen von Container (Streugut, Altglas, Altkleider ect.) ausnahmsweise zulässig.  
Die Festsetzungen erfolgen auf Grundlage von § 9 (1) Nr. 25 BauGB.

## **6. Festsetzungen zum Schallschutz**

Es wird festgesetzt, dass für Fenster der gewerblich genutzten Gebäude, die zum Misch-/Wohngebiet an der Eifelstraße hin orientiert sind, Fensterkonstruktionen der Schallschutzklasse III gem. VDI 2719 zu verwenden sind.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) Nr. 24 BauGB.

## **II. Hinweise**

### **Kampfmittel**

Gemäß Erkenntnis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Eine geophysikalische Untersuchung wird empfohlen sowie eine Sicherheitsdetektion vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie z. B.

Rammarbeiten, Verbauarbeiten, Pfahlgründungen, Rüttel- und hydraulische Einpressarbeiten. Bohrungen dürfen nur drehend mit Schnecke und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu benachrichtigen.

### **Geologischer Untergrund**

*Die Gemarkung Bürrig befindet sich in Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse R (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund).*

*In der DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt, welche verbindlich im Baugenehmigungsverfahren anzuwenden sind (vgl. Erlass vom 11.07.1997 des Ministeriums für Bauen und Wohnen NRW).*

### **Sonstiges**

Die den Festsetzungen zugrundeliegenden, einschlägigen DIN-Vorschriften können beim Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Leverkusen eingesehen *oder beim Beuth-Verlag (Berlin) bezogen* werden.

*[Die im Vergleich zur Offenlage geänderten Festsetzungen sind gestrichen bzw. in „kursiv“ gekennzeichnet.]*