

**STADT LEVERKUSEN**



**BEBAUUNGSPLAN NR. 211/I  
„WIESDORF - WESTLICH EDITH-WEYDE-STRASSE“**

**Textliche Festsetzungen zum Aufstellungsbeschluss  
und zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**



## I. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zur Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

### 1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO werden die Gewerbegebiete auf der Grundlage der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz Nordrhein Westfalen vom 06.06.2007 (MBL NRW. 2007 S. 659) wie folgt gegliedert:

In den mit GE 1.1 und GE 2.1 in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen, sind Betriebsarten der Abstandsklassen I – VII sowie Betriebsarten mit ähnlichen Emissionsverhalten nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandsliste zulässig, wenn im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen – Verzicht auf Nacharbeit – die Emissionen der Anlagen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die benachbarten Wohnnutzungen vermieden werden.

In den mit GE 1 und GE 2 in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen, sind Betriebsarten der Abstandsklassen I – VI sowie Betriebsarten mit ähnlichen Emissionsverhalten nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind Anlagen der Abstandsklasse VI der Abstandsliste zulässig, wenn im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen – Verzicht auf Nacharbeit – die Emissionen der Anlagen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die benachbarten Wohnnutzungen vermieden werden.

1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 sind folgende in Gewerbegebieten (GE) allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind folgende in Gewerbegebieten (GE) allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Bordelle und bordellartige Nutzungen.

1.1.4 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende in Gewerbegebieten (GE) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten mit den Zweckbestimmungen Sex-Darbielen und/oder Sex-Filme und/oder Sex-Vorführungen und Spielhallen und Vergnügungsstätten, die zur Erzielung von Gewinnen durch Wetten o.ä. dienen und Einrichtungen, die dem Aufenthalt und/oder der Bewirtung von Personen dienen und in denen Glücksspiel nach § 284 Strafgesetzbuch, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden.
- Anlagen für kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke.



- 1.1.5 Abweichend von der Festsetzungen unter Ziff. 1.1.3 ist in den mit GE 1 und GE 1.1 in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen, ausnahmsweise Einzelhandel mit Fahrzeugen aller Art und Zubehör gemäß der folgenden nicht-zentrenrelevanten Sortimente der Sortimentsliste „Leverkusener Liste“ (vom 23.06.2008) zulässig:
- Kraftwagen (45.1), Kraftwagenteile und –zubehör (45.32),
  - Krafträder, Kraftradteile und –zubehör (45.4),
  - Fahrräder und Zubehör (47.64.1).
- 1.1.6 Abweichend von der Festsetzung unter Ziffer 1.1.4 sind in den mit GE 2 und GE 2.1 in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen, Unterkünfte für Bereitschaftspersonen der Feuer- und Rettungswache zulässig.

#### Hinweis:

Die Festsetzungen unter den Ziffern 1.1.2 bis 1.1.6 wurden u.a. aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes, hinsichtlich des Ausschlusses von schützenswerten Nutzungen im Sinne des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG (KAS-18)“ getroffen.

Da im vorliegenden Fall der Achtungsabstand unterschritten wird, soll im weiteren Verfahren beurteilt werden, für welche Nutzungen der hier vorliegende Abstand angemessen ist. Diese Beurteilung wird in einem gesonderten Gutachten für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgenommen. Erst danach kann letztendlich festgelegt werden, ob und welche weiteren gewerblichen Nutzungen unter welchen Voraussetzungen im Plangebiet zulässig sind. Die vorgenannten Festsetzungen zu den zulässigen und unzulässigen Nutzungsarten sind dann gegebenenfalls anzupassen.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**

### **Gebäudehöhe (GH)**

Unter Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Oberkante Gebäude zu verstehen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) dürfen ausschließlich durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen (Ansaug- und Fortführungsöffnungen, Wärmetauscher, Empfangsanlagen und Anlagen der solaren Energieversorgung) die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt werden müssen sowie Aufzugsmaschinenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m ausnahmsweise überschritten werden. Die technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

## **3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Das im Bebauungsplan festgesetzte Leistungsrecht wird zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.



#### **4. Bindungen für Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

##### **4.1 Erhaltung von Bäumen**

- 4.1.1 Innerhalb der mit 1 im Quadrat bezeichneten und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang einzelner Bäume sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die übrigen Flächen sind als Rasen anzulegen. Pro Baugrundstück dürfen die Flächen für maximal drei Zufahrten auf einer Breite von maximal je 15 m unterbrochen werden.
- 4.1.2 Innerhalb der mit 2 im Quadrat bezeichneten und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang einzelner Bäume sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

#### **5. Bauordnungsrechtliche Festsetzung (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauONW)**

##### **Einfriedungen**

Entlang der Verkehrsfläche der Edith-Weyde-Straße sind Einfriedungen nur entlang der westlichen Grenze der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.

## **II. Vermerk**

### **Hochwassergefährdeter Bereich**

Das gesamte Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich des Rheins. Der nicht eindeutig abgegrenzte Bereich in Nachbarschaft zu Köln kann durch Rückfluss im Kanalnetz überschwemmt werden.



### **III. Hinweise**

#### **1. Erhaltung von Bäumen**

Ordnungswidrig handelt, wer zum Erhalt festgesetzte Bäume beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört. Diese Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 213 BauGB).

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Baumaßnahmen nach den Vorschriften der RAS LP 4 und der DIN 18920 zu schützen. Bei Baumaßnahmen im Umfeld der Bäume sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Arbeiten im Kronentraufbereich der Bäume sind grundsätzlich zu vermeiden,
- Baumaterialien sind außerhalb des Kronentraufbereiches zu lagern,
- der Baumbestand ist während der Baumaßnahme durch stabile Schutzzäune zu sichern,
- Eingriffe in den Wurzelbereich der Bäume sind im Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m Radius möglichst zu vermeiden.

#### **2. Bodendenkmalpflege**

Bei Bodeneingriffen ist mit der Aufdeckung archäologischer Substanz (Bodendenkmal) zu rechnen. Eigentümer / Bauherren / Leiter der Arbeiten werden ausdrücklich auf die Beachtung der §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmälern) und 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen.

Wird bei Bodeneingriffen ein Bodendenkmal entdeckt, haben die zur Anzeige Verpflichteten das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Fundmeldungen sind umgehend an die Untere Denkmalbehörde oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu richten.