



Stadt Leverkusen

Bebauungsplan Nr. 225/II
„Bürrig - südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“

Textliche Festsetzungen - Vorentwurf
für die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Stand 23.03.2017

Erstellt durch die Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung in Zusammenarbeit mit
ASS ArchitekturStadtplanungStadtentwicklung Hamerla | Gruß-Rinck | Wegmann + Partner,
Düsseldorf



I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

In Ergänzung zur Planzeichnung wird festgesetzt:

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

1.1 Gewerbegebiet GE (gemäß § 8 BauNVO)

- 1.1.1 Im Gewerbegebiet werden die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
 3. Vergnügungsstätten
- gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.1.2 Im Gewerbegebiet sind innerhalb der gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen „Gewerbebetriebe aller Art“
- Einzelhandelsbetriebe
- gemäß § 1 Abs. 9 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.3 Im Gewerbegebiet sind innerhalb der gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen „Gewerbebetriebe aller Art“, Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Leverkusener Sortimentsliste
- Kraftwagen (45.1),
 - Kraftwagenteile und –zubehör (45.32),
 - Krafträder, Kraftradteile und –zubehör (45.4).
 - Fahrräder und Zubehör (47.64.1)
- gemäß § 1 Abs. 9 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO als Ausnahme zulässig.
- 1.1.4 Im Gewerbegebiet sind nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen ausnahmsweise zulässig, wenn
- die Art der Waren bzw. Sortimente in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder von Reparatur- und Serviceleistungen stehen und
 - die Lage in räumlichem Zusammenhang mit einem im Gewerbegebiet ansässigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieb steht und
 - der Umfang der Verkaufsfläche nicht größer als 20% der gesamten Nutzfläche der entsprechenden Betriebsart ist und in Summe 150 m² nicht überschreitet.



1.2. Gliederung des Gewerbegebiets nach seinem Emissionsverhalten (gemäß § 1 Abs. 9 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind Anlagen der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses NRW (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (MBI.NRW.2007, S.659) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind die mit (*) gekennzeichneten Anlagen der Abstandsklassen VI der Abstandsliste 2007 zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren nach Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren in den benachbarten schutzwürdigen Gebieten/Nutzungen vermieden werden bzw. durch geeignete technische Maßnahmen oder besondere Beschränkungen und Vorkehrungen vermieden werden können.

2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 16 Abs. 3 i.V.m. § 18 BauNVO)

Im Gewerbegebiet ist eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen bis zu 3,0 m Höhe durch technische Dachaufbauten und technische Einrichtungen auf eine Fläche von maximal 5% des gesamten Daches zulässig. Die Aufbauten oder Einrichtungen müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der Dachkante aufweisen.

Im Gewerbegebiet ist eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen bis zu 1,5 m Höhe durch Anlagen zur Solarnutzung zulässig. Die Anlagen müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der Dachkante aufweisen.

2.2. Grundflächenzahl (gemäß § 19 BauNVO)

Im Gewerbegebiet darf die zulässige Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

3. Abweichende Bauweise (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind Gebäude über 50m Länge zulässig, die mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.



4. Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der 40 m Bauverbotszone zur Autobahn A 1 nach § 9 Bundesfernstraßengesetz zulässig.

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

Die mit „L“ zeichnerisch festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten. Diese Flächen dürfen nicht mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Hochbauten, Mauern oder Fundamente sind in diesem Bereich nicht zulässig.

6. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gegebenenfalls werden im weiteren Verfahren Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen (Lärm) eingefügt.

7. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 Stellplatzanlagen

Auf Stellplatzanlagen, die nicht durch Tiefgaragen unterbaut sind, sind je 6 ebenerdig angelegte Stellplätze zwischen den Stellplätzen oder im Randbereich ein Baum 2. Ordnung nach gärtnerischer Pflanzenauswahl zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mind. 6 m² anzulegen, mit Bodendeckern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzung (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NW)

Gegebenenfalls werden im weiteren Verfahren Festsetzungen zu Werbeanlagen o. ä. eingefügt.



II. Nachrichtliche Übernahmen

Bauliche Anlagen an Bundesautobahnen gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

Innerhalb einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.

Innerhalb einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

III. Hinweise

Kampfmittel

Eine Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW liegt noch nicht vor. Ggf. wird ein Hinweis zum Vorgehen bei Bodeneingriffen aufgenommen.

Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende, archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) dem LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland oder der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Leverkusen unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 DSchG.

Artenschutz

Gegebenenfalls wird im weiteren Verfahren ein Hinweis ergänzt.

Pflanzliste

Im weiteren Verfahren wird als Empfehlung eine Pflanzliste zur Stellplatzbegrünung aufgenommen.