



## I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- In Ergänzung zur Planzeichnung wird festgesetzt:
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Zugelassen sind nur "Gewerbebetriebe für Spedition und Druckerei" und Speditionen sowie diesen Betrieben zugeordnete Büroräumlichkeiten, die gegenüber den Gewerbebetrieben in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sofern durch ein Einzelgutachten im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Grundsätze des Immissionsschutzes nachgewiesen wird und Gefährdungen erhebliche Nachteile oder erhebliche Belastungen vermieden werden. Auf der Grundlage der Abstandstabelle zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007 V-3-8004.25 (MBl NRW.2007, S. 655) sind Betriebe und Anlagenarten der Abstandsklasse I - V unzulässig (Abstandserlass 2007).
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)**

Im Gebiet für „Gewerbebetriebe: Spedition und Druckerei“ beträgt die festgesetzte Grundflächenzahl 0,9.
    - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 i.V.m. § 18 BauNVO)**

Als Gebäudehöhe (GH) gilt die Oberkante der Attika.

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

Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie, die auf den Flachdächern angeordnet werden, sind zulässig, wenn hierdurch eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Höhe bis zu 1,5 m Höhe nicht überschritten wird. Die Anlagen müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der Dachkante aufweisen.
    - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche durch notwendige Fluchttrappen um bis zu 5 m ist zulässig.
  - Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und 2 sowie § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

Unterirdische Anlagen zur Niederschlagswasserrückhaltung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht aber innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche.
  - Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Zum Schutz vor Außenlärm sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Der dafür maßgebliche Außenlärmpegel ist der Planruidex zu entnehmen.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.
  - Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)**

Sämtliche unversiegelte Grundstücksflächen sind zu begrünen.

    - Pflanzmaßnahmen**

Die mit Planeintrag festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als Baumart sind heimische Laubgehölze zu verwenden (*Salix alba*, *Alnus glutinosa*, *Fraxinus excelsior*). Mindestqualität: Hochstamm, 18 - 20 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt mit Drahtballen.

Geringfügige Verschiebungen der Baumstandorte sind möglich.
    - Fassadenbegrünung**

Die Fassaden, die von den Rheinauen sichtbar sind (alle 3 Seiten) sind mit Rankgitterelementen in voller Höhe und Breite auszustatten (Gitter- oder netzförmige Konstruktion für Ranker) und mit geeigneten hochrankenden Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen.

Im Bereich der Druckerei ist die grüne Fassade bis kurz unter die waagerechten Belüftungsfenster zu führen. Hiervon ausgenommen sind die Anlieferungsstore, die baurechtlich erforderlichen Fluchttritten und Fluchttrappenhäuser sowie Werbeanlagen und Lüftungseinrichtungen.
    - Dachbegrünung**

Mindestens 50 % der Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Aufbaustärke ist in einer Höhe von mindestens 8 - 10 cm vorzunehmen, der Abflussbewert muss mindestens 0,3 betragen. Die extensiv zu begrünende Dachfläche kann bei Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie auf dem Dach um die Fläche verringert werden, die von diesen Anlagen in Anspruch genommen werden.
  - Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die in der Planzeichnung dargestellten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Abschirmungsgrün" sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sie sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

Abgängige Bäume sind durch Pflanzung einheimischer Laubbäume entsprechend der Vorschlagsliste (*Salix alba*, *Alnus glutinosa*, *Fraxinus excelsior*) zu ersetzen (Mindeststammumfang der Ersatzbäume 16 - 18 cm Stammumfang).

Abgängige Strauchgehölze sind entsprechend der Vorschlagsliste (*Corylus avellana*, *Cornus sanguinea*, *Prunus fraxinifolia*, *Rosa canina*) zu ersetzen (Pflanzqualitäten für Sträucher: 2 x verpflanzt, Mindesthöhe 80 cm).
  - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Für Hof- und Gebäudebeleuchtung sind Lampen und Leuchten in insektenschonender Bauweise mit nicht anliegendem Lichtspektrum (mind. Natriumdampf-Hochdrucklampen bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen) oder LED-Beleuchtung zu verwenden.
  - Artenschutz (§ 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5, S. 3 NatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)**

Innerhalb der privaten Grünfläche im Geltungsbereich sind 10 Nistkästen für den Feldsperling in einer Aufhängenhöhe von mindestens 4 m anzubringen.
  - Baurechtliche Festsetzung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW)**

9.1 Werbeanlagen sind innerhalb der privaten Grünflächen unzulässig.

9.1.1 Werbeanlagen an Gebäuden  
Werbeanlagen sind unzulässig.  
Werbeanlagen sind auf Dachflächen ebenso unzulässig wie Werbeanlagen mit grellem, wechsellandem oder beweglichem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen. Werbeanlagen an den Fassaden dürfen über die Höhe der baulichen Anlagen nicht hinaus ragen. Die maximale Schriftgröße an der Fassade darf 10 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.

## II. Nachrichtliche Übernahmen

- Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
  - In einer Entfernung von bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbaubeschränkungen § 9 Abs. 2 FStrG) bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung des Landesbetriebes Straßenbau NRW.
  - Es dürfen nur solche bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Autobahnverkehrs weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden und beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
  - Es sind nur solche Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden zulässig, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigen. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.
  - Es dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.
- Wasserschutzzone**

Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III der Wasserschutzgebietsverordnung Leverkusen - Hitdorf vom 03.04.1998. Die ordnungsbehördliche Verordnung zum Wasserschutzgebiet Leverkusen-Hitdorf ist anzuwenden und zwingend einzuhalten.

Voraussetzung zur Errichtung und zum Betrieb des Vorhabens "Gewerbebetriebe: Spedition und Druckerei" ist eine wasserrechtliche Genehmigung, für deren Erteilung die Untere Wasserbehörde Leverkusen zuständig ist. In dem Bereich der Wasserschutzzone der Wassergewinnung sind wassergefährliche Anlagen/Großanlagen, die in erheblichem Umfang wassergefährliche Stoffe abgeben und die dem regelmäßig in erheblichem Umfang mit wassergefährlichen Stoffen umgegangen wird (LAU-Anlagen) nicht zulässig.

## III. Hinweise

- Bodendenkmalpflege**

Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0 Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Kampfmittel**

Beim Fund von Kampfmitteln oder sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Fachbereich Recht und Ordnung der Stadt Leverkusen bzw. außerhalb der Bürozonen die Feuerwehr oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.
- Erdbebenzone**

Die Gemarkung Hitdorf befindet sich in der Erdbebenzone 1 gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Unterklassen der BRD 1:350.000, Karte zu DIN 4149:2005. Es sind entsprechende bautechnische Maßnahmen nach DIN 4149:2005 zu treffen.
- Überschwemmungsgefährdete Bereiche**

Das Plangebiet liegt im Hochwasser Risikogebiet des Rheines. Das Plangebiet ist bis 11,80 m Kölner Pegel gegen Hochwasser vom Rhein durch baulichen Hochwasserschutz geschützt. Bei Hochwasserereignis, das ein 200-jähriges Hochwasserereignis (11,90 m Kölner Pegel) übersteigt, kann es zu Überflutungen kommen. Bei der Planung von technischen Vorsorgeeinrichtungen sind die Auswirkungen von aufsteigendem Grundwasser sowie einer Überflutung zu berücksichtigen.
- Entwässerung und Beseitigung von Niederschlagswasser**

Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen kann über die belüftete Bodenzone oder Rohrleitungen versickert werden. Voraussetzung für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis, für deren Erteilung die Untere Wasserbehörde zuständig ist.

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Für anfallendes Niederschlagswasser ist eine Pufferung über unterirdische Retentionsräume sicherzustellen.
- Sonstiges**

Bzgl. der unter Ziff. I. 1.1 verwendeten Angaben zu Abstandsklassen wird auf die Abstandstabelle 2007 des Abstandserlasses NRW (RdRL. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (MBl NRW.2007, S.655)) verwiesen.

Bezüglich der unter Ziff. I. 5.1 verwendeten Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Januar 2018 (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung Berlin, zu beziehen über den Beuth Verlag GmbH 10773 Berlin) verwiesen.

Soweit in den textlichen Festsetzungen auf technische Regelwerke - DIN-Normen, VDI-Richtlinien, Richtlinien anderer Art, etc. - oder Gutachten Bezug genommen wird, können diese bei der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung zu den allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

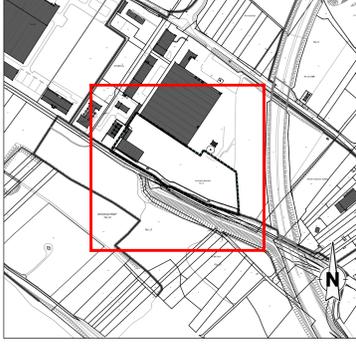
## Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage

- ### Rechtsgrundlagen
- Genehmigung für das Land Nordrhein-Westfalen (GG NRW) vom 14.7.1994, in der derzeit gültigen Fassung.
  - Baugenehmigung (BauG) i. d. F. d. B. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
  - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) vom 1.3.2009, in der derzeit gültigen Fassung.
  - Verordnung über die Ausfertigung der Bauakten und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung) vom 18.10.1992, in der derzeit gültigen Fassung.
  - Bauabzugsverordnung (BauAV) i. d. F. d. B. vom 21.1.2017 (BGBl. I S. 3795).
  - Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 29.07.2009, in der derzeit gültigen Fassung.
- ### Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhengrundlage
- Die angegebenen Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem ETRS89/UTM (UTM-Zone 32U).
  - Auf Grund der UTM-Abbildungseigenschaften sind aus ETRS89/UTM-Koordinaten ermittelte Strecken (S) vor der Übertragung in die Orthoform mit dem für vertikalen Maßstabfaktor mit 0,999993 zu korrigieren (Beispiel: S(Ortho) = S(UTM) \* 0,999993 (Korrekturfaktor + 18 mm / 100m)).
  - Die angegebenen Höhen wurden örtlich ermittelt und beziehen sich auf die Höhe über NN - "Deutsches Haupthochwasser" 1950 (DHN1950).
  - Profilhöhenreferenzhöhe: NN + NH + 0,031 m
- Die Katastergrundlage entspricht für den Geltungsbereich dem Stand von:

## Verfahrensvermerke

- ### Aufstellung
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ..... den Beschluss zur Aufstellung / Änderung / Entziehung / Einleitung gefasst. Der Beschluss des Ausschusses ist am ..... öffentlich bekannt gemacht worden.
- ### Frühzeitige Beteiligung
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 26.09.2018 bis 10.10.2018 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde vom 26.07.2018 bis 24.08.2018 durchgeführt.
- ### Auslegung
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ..... den Satzungsentwurf mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen. Nach öffentlicher Bekanntmachung am ..... wurde der Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 1 Abs. 2 und § 4 BauGB vom ..... im ersichtlich öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.
- Leverkusen, den ..... Der Oberbürgermeister  
In Auftr.:
- ### Abwägung und Satzungsbeschluss
- Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ..... über die vorgeschlagenen Satzungsgegenstände, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauO 2017 sowie § 7 ID NRW gefasst und die Satzungsgründung gebilligt.
- Leverkusen, den ..... Der Oberbürgermeister
- ### Ausfertigung
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ..... überein. Die Satzung wird hermit ausfertigt.
- Leverkusen, den ..... Der Oberbürgermeister  
In Auftr.:
- ### Bekanntmachung / In-Kraft-Treten
- Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ..... wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... öffentlich bekannt gemacht. Dem Bebauungsplan wurde eine Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.
- Leverkusen, den ..... Der Oberbürgermeister  
Fachbereich Stadtplanung  
In Auftr.:

## Blattschnitt - Übersicht



## Lage im Stadtgebiet



**Stadt Leverkusen**  
Fachbereich Stadtplanung  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 34/I  
"Gewerbefläche Hitdorf-Ost/Wiesenstraße"

Sädebauliche Planung in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung der Stadt Leverkusen durch Planungsbüro FCS/Planungsgesellschaft mbH, Süldestraße 23, 48157 Münster

Fachbereichsstelle 61  
613-Projektleitung  
611-Abteilungsleitung  
FCS/Planungsgesellschaft mbH

Geschichtl. Gepr. Überarbeit. 11/13  
Zuletzt gespeichert am: 23.10.2018

Maßstab 1:500 Stand: 23.10.2018 BLATT 2/2

Legende	
<b>Bestand</b> Katastergrundlage Wirtschaftsgebiete Borstein Hochwasserentlastung Schuttkörper Höhe über NN Neue Höhe über NN Vorhandene Flächsignale Vorhandene Flächsignale	<b>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b> Gewerbebetriebe und Anlagen <b>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b> Grundflächenzahl Gebäudehöhe Bauweise Bauweise
<b>Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</b> Private Grünfläche: Zweckbestimmung "Abschirmungsgrün" <b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserschutz, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)</b> Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Wasserschutzgebiet) <b>Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)</b> Anpflanzen von Bäumen Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	<b>Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)</b> La 70 dB (A) <b>Sonstige Planzeichen</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 BauGB) maßgeblicher Außenlärmpegel Aufschiebung