Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 34/I "Gewerbefläche Hitdorf-Ost/Wiesenstraße"

Legende

Bestand Katastergrundlage

- Wirtschaftsgebäude
- Bordsteine
- Hauptabwasserleitung
- Schachtdeckel
- Höhe über NHN (HN)
- Neue Höhe über NHN (HN)
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Vorhandene Flurgrenze

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

- Gewerbebetriebe und Anlagen

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

- Grundflächenzahl: 0,9
- Geschossflächenzahl: –
- Höhe über NHN: 40,00
- Neue Höhe über NHN: HN+01
- abweichende Bauweise: a
- Baugrenze
- Baulinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche "Zweckbestimmung "Abschirmungsgrün"

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlich festgesetzten (Wasserschutzgebiet III)

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.20 und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- La 70 dB (A)
- Aufschüttung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

In Ergänzung zur Planzeichnung wird festgesetzt:

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

   Zugelassen sind nur "Gewerbebetriebe für Spedition und Druckerei" und Speditionen sowie diesen Betrieben zugeordnete Büronutzungen, 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 Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen vermieden werden.
   Auf der Grundlage der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007 V-3-8804.25.1-(MBl.NRW.2007, S. 659) sind Betriebe und Anlagenarten der Abstandsklasse I - V unzulässig (Abstandserlass 2007).

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

   2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
   Im Gebiet für „Gewerbebetriebe: Spedition und Druckerei" beträgt die festgesetzte Grundflächenzahl 0,9.

   2.2 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 eine 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.

   2.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 ABs. 1 Nr. 2 BauGB)
   Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche durch notwendige Fluchttreppen um bis zu 5 m ist zulässig.

3. **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.

4. **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 Planurkunde 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.

5. **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.

   5.1 Pflanzmaßnahmen
   Die mit Planeintrag festgesetzten Einzelbaumanpflanzungen 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.

   5.2 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 Belichtungsfenster zu führen. Hiervon ausgenommen sind die Anlieferungstore, die baurordnungsrechtlich erforderlichen Fluchttüren und Fluchttreppenhäuser sowie Werbeanlagen und Lüftungseinrichtungen.

   5.3 Dachbegrünung
   Mindestens 50 % der Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Aufbaustärke ist in einer Höhe von mindestens 8 - 10 cm vorzunehmen, der Auflastbewert 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.

6. **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 Vorschlagliste (*Salix alba, Alnus glutinosa, Fraxinus excelsior*) zu ersetzen (Mindeststammumfang der Ersatzbäume 16 - 18cm Stammumfang).
   Abgängige Strauchgehölze sind entsprechend der Vorschlagliste (*Corylus avellana, Cornus sanguinea, Alnus glutinosa, Salix fragilis, Rosa canina*) zu ersetzen (Pflanzqualitäten für Sträucher: 2 x verpflanzt, Mindesthöhe 80 cm).

7. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur 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 anlockendem Lichtspektrum (mind. Natriumdampf-Hochdrucklampen bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen) oder LED-Beleuchtung zu verwenden.

8. **Artenschutz (§ 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5, S. 3 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)**

   Innerhalb der privaten Grünfläche im Geltungsbereich sind 10 Nistkästen für den Feldsperling in einer Aufhängehöhe von mindestens 4 m anzubringen.

9. **Bauordnungsrechtliche 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 dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden, Werbeanlagen sind auf Dachflächen ebenso unzulässig wie Werbeanlagen mit grellem, wechselnden oder bewegtem 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.

   9.1.2 Fahnen und Werbepylone
   Werbepylone sind unzulässig.
   Je Betrieb sind bis zu sechs Werbefahnen zulässig. Fahnenmasten dürfen an ihrem höchsten Punkt nicht höher als 6 m über der Geländeoberfläche sein.

   9.2 **Fassadengestaltung**
   Für die Gebäude "Speditionen und Druckerei" sind nur Elementfassaden in grau (ähnlich wie RAL 9006) mit Sockel in grau, ähnlich wie Farbe RAL 7035) zulässig.

II. Nachrichtliche Übernahmen

1. **Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**

   a. In einer Entfernung von bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbaubeschränkungszone § 9 Abs. 2 FStrG) bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung des Landesbetriebes Straßenbau NRW.

   b. Es dürfen nur solche bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Autobahnverkehres weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden und beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.

   c. Es sind nur solche Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden zulässig, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehres auf der Bundesautobahn nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigen. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.

   d. 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.

2. **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 wassergefährdende Anlagen/Großanlagen, die in erheblichem Umfang wassergefährdende Stoffe abstoßen oder in denen regelmäßig in erheblichem Umfang mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (LAU-Anlagen) nicht zulässig.

III. Hinweise

1. **Bodendenkmalpflege**
   Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtfeld, 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.

2. **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 Bürozeiten die Feuerwehr oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

3. **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 baulechnische Maßnahmen nach DIN 4149:2005 zu treffen.

4. **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 einem Hochwasserereignis, das ein 200-jährliges 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.

5. **Entwässerung und Beseitigung von Niederschlagswasser**
   Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen kann über die befestigte Bodenzone oder Rohrrigolen 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.

6. **Sonstiges**
   Bzgl. der unter Ziff. I 1 verwendeten Angaben zu Abstandsklassen wird auf die Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses NRW (RdRL. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (MBl.NRW.2007, S.659)) 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 10772 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

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.7.1994, in der derzeit gültigen Fassung.
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Berichtigung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) vom 1.1.2000, in der derzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) 90) vom 18.12.1990, in der derzeit gültigen Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.07.2009, in der derzeit gültigen Fassung.

Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhengrundlage

- Die angegebenen Koordinaten basieren auch auf das Lagebezugssystem ETRS89/UTM (ETRS89 / UTM-Zone 32N).

  Auf Grund der UTM-Abbildungseigenschaft wird aus ETRS89/UTM-Koordinaten ermittelte Strecken (S) vor der Übertragung in die Örtlichkeit mit dem für Leverkusen gültigen Maßstabsfaktor m(UTM) 0,99960 zu korrigieren.
  Beispiel: S(Örtlich) = S(UTM) / 0,99960 (Korrekturfaktor = 40 mm / 100m)

- Die angegebenen Höhen wurden örtlich ermittelt und basieren auf / in das DHHN - "Deutsches Haupthöhennetz" 1992 (DHHN92).

  Projektionseinheitenbezug: NHN = NN + 0,031 m

Die Katastergrundlage entspricht für das Gebiet:

den Stand vom: ----------

Quelle: Katasteramt Rhein-Kreis Neuss

Dieser Plan enthält die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BauGB sowie weitere Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB

Herausgeber:
Stadt Leverkusen
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung

Verfahrensvermerke

Aufstellung
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ..... den Beschluss zur Aufstellung / Änderung / Aufhebung gefasst.
Der Beschluss des Ausschusses ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 26/06/2018 bis 15.10.2018 stattgefunden.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen 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 Entwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung für die Dauer von ..... beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... wurde der Satzungsentwurf mit Begründung gemäß § 3a Abs. 2 BauGB vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Leverkusen, den ----------
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Im Auftrag

Abwägung und Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ..... über die vorgebrachten Stellungnahmen entschieden, den Satzungsentwurf gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO 2017 sowie § 7 GO NRW gebilligt und die Satzungsvorgabe gebilligt.

Leverkusen, den ----------
Der Oberbürgermeister

Ausfertigung
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit den Satzungsbeschlüssen des Rates der Stadt Leverkusen vom ..... überein.
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

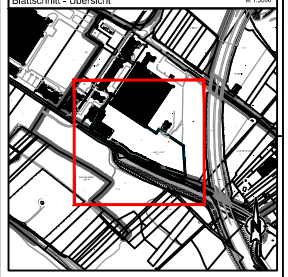
Leverkusen, den ----------
Der Oberbürgermeister

Bekanntmachung / In-Kraft-Treten
Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ..... wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Den Bebauungsplan wurde eine Erklärung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB beigefügt.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

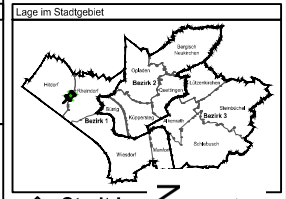
Leverkusen, den ----------
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Im Auftrag

Blattschnitt - Übersicht

M 1:5000



Lage im Stadtgebiet



Stadt Lev
Fachbereich Stadtp
Vorhabenbezoge
"Gewerbefläche Hit

Anlage 3.2
zur Vorlage
Nr. 2018/2467

Stadtbauliche Planung in Zusammenarbeit der Stadt Leverkusen durch Planungsbüro Projektgemeinschaft Stadtentwicklung

Fachbereichsleitung III

Gezeichnet: Geprüft/Überarbeitet: Projektleitung:
Neuaufstellung FB III / 4510

Zuletzt geändert am: 24.10.2018

Maßstab 1:500 Stand: 23.10.2018 BLATT 2/2