



**Stadt Leverkusen**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
V 34/I „Gewerbefläche Hitdorf-Ost/Wiesenstraße“**

**Textliche Festsetzungen zur öffentlichen Auslegung  
gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stand: 24.10.2018



## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

(gemäß § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Zugelassen sind nur Gewerbebetriebe für Spedition und Druckerei 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 Abstandliste 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: 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. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind 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 Edelmann ist die grüne Fassade bis kurz unter die waagerechten Belichtungsfenster zu führen.

Hiervon ausgenommen sind die Anlieferungstore, die bauordnungsrechtlich 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 Abflussbeiwert 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 Vorschlagsliste (*Salix alba*, *Alnus glutinosa*, *Fraxinus excelsior*) zu ersetzen (Mindeststammumfang der Ersatzbäume 16 - 18cm Stammumfang). Abgängige Strauchgehölze sind entsprechend der Vorschlagsliste (*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 Aufhängöhe von mindestens 4 m anzubringen.

## **9. Bauordnungsrechtliche Festsetzung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NRW)**

### **9.1 Werbeanlagen**

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, wechselndem 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 „Spedition 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 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 Autobahnverkehrs 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 Verkehrs 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 Unteren Wasserbehörde Leverkusen zuständig ist.

In dem Bereich der Wasserschutzzone der Wassergewinnung sind wassergefährliche 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 Eichthal, 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 bautechnische 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-jährliches 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 belebte Bodenzone oder Rohrrigolen versickert werden. Voraussetzung für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis, für deren Erteilung die Untere Wasserbehörde der Stadt Leverkusen (UWB) zuständig ist.

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Für anfallendes Niederschlagswasser ist eine Pufferung über unterirdische Retentionsräume sicherzustellen.

## **6. Sonstiges**

Bezüglich der unter Ziff. I 1 verwendeten Angaben zu Abstandsklassen wird auf die Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses NRW (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (MBI.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.