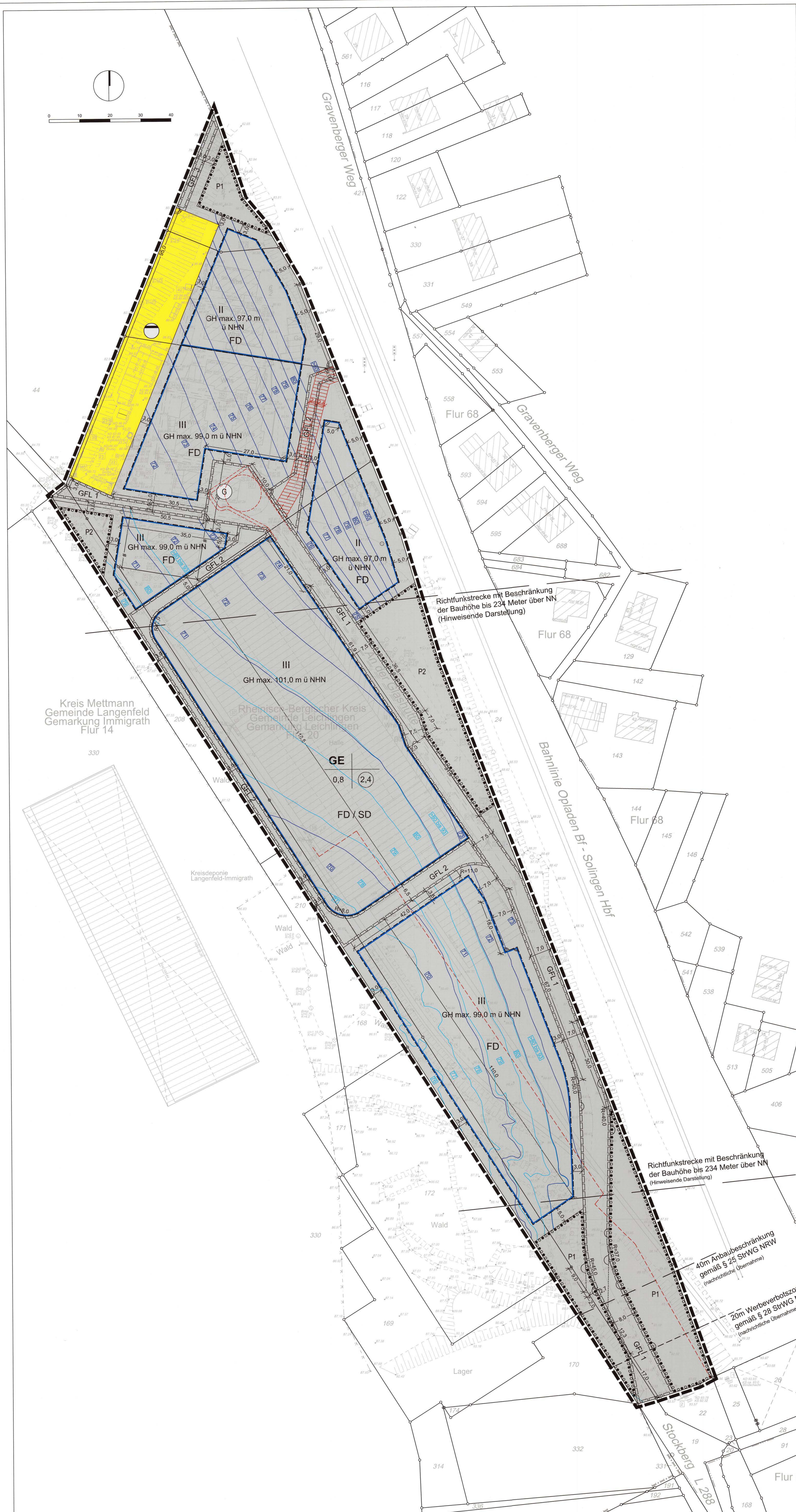


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 bis Abs. 9 BauNVO sowie § 8 BauNVO, § 11 Abs. 3 BauNVO, § 13a BauNVO und § 15 BauNVO)

1.1. Gemäß § 8 BauNVO ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Nicht zulässig sind:

- Lagerhäuser und Lagerplätze;
- öffentliche Betriebe;
- Tankstellen;
- Einzelhandelsbetriebe;
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe mit prostitutiven Leistungen;
- Vergnügungsstätten;
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNVO;
- Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI gemäß dem Anhang 1 (Abstandsliste 2007) zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 06.06.2007 - Abstandserlass - (SMBl. NW 283). Davon unberührt sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI, die in der Abstandsliste 2007 mit * markiert sind.

1.2. Ausnahmsweise zulässig im Sinne von § 31 Abs. 1 BauGB sind folgende Nutzungen, sofern diese im Gewerbegebiet in Grundfläche und Baumasse insgesamt deutlich untergeordnet sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke;
- Schank- und Speisewirtschaften;
- Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, sofern dieser Einzelhandel in unmittelbar funktionalem, räumlichen, wirtschaftlichem und betriebsstrukturellen Zusammenhang mit einem Handwerks-, Produktions- oder weiterverarbeitenden Betrieb steht, dem Hauptbetrieb baulich untergeordnet ist und wenn beim Hauptbetrieb die Einzelhandelstätigkeit nur untergeordnete Bedeutung hat (sog. Werksverkauf / Annex-Handel). Die Grenze der Großflächigkeit im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO darf insgesamt nicht überschritten werden.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 und 21a BauNVO)

2.1. Als maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (GH max. in m ü. NHN) gilt bei Flachdächern (Dächer mit einer Dachneigung von 0-10°) der höchste Punkt des Daches (oberster Abschluss der Attika) sowie bei geneigten Dächer mit einer Dachneigung von über 10° der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen am obersten Punkt (First).

2.2. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch Aufbauten und Anlagen (z.B. Schornsteine, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, Treppenaufgänge) sowie durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie um bis zu 2,0 m überschritten werden. Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung sind zu berücksichtigen.

3. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

3.1. Innerhalb der Flächen für die Abwasserbeseitigung sind ausschließlich bauliche Anlagen zur zentralen oder dezentralen Ableitung, Rückhaltung, Behandlung und/oder Versickerung von Abwasser (im Sinne von § 54 Wasserhaushaltsgesetz) zulässig. Sonstige, oberirdische bauliche Anlagen, die nicht dem Nutzungszweck der Abwasserbeseitigung oder -behandlung dienen, sind innerhalb der festgesetzten Flächen unzulässig. Ausnahmsweise sind Wege- und Verkehrsflächen sowie Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der Abwasserbeseitigung dienen und keine entwässerungstechnischen und/oder wasserrechtlichen Bedenken entgegenstehen. Die entsprechende Beurteilung erfolgt durch die Untere Wasserbehörde.

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1. Oberirdische Stellplätze, Fahrradabstellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; deren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Plangebiet allgemein zulässig.

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

5.1. Die in der Planzeichnung mit „GFL 1" gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belasten.

5.2. Die in der Planzeichnung mit „GFL 2" gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belasten.

5.3. Die in der Planzeichnung mit „GFL 3" gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

5.4. Über die mit GFL gekennzeichneten Flächen hinaus ist die Zugänglichkeit zu den bahneigenen Flächen und Betriebsanlagen (Flurstück Nr. 24, Flur 20, Gemarkung Leichlingen) für die Deutsche Bahn AG sowie für durch die Deutsche Bahn AG beauftragte Dritte (z.B. zum Zwecke der Notfallversorgung, Instandhaltung, Instandsetzung, Wartung und für Bauarbeiten) zu gewährleisten.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1. Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind 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 und werden durch Liniensignatur (————) abgegrenzt.

Die für Schlafräume oder sonstige schutzbedürftige Nutzungen im Nachtzeitraum (z.B. bei Betriebsleiterwohnungen) maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planurkunde zu entnehmen und werden durch Liniensignatur (————) abgegrenzt.

Bei maßgeblichen Außenlärmpegeln über 80 dB(A) sind die Anforderungen gemäß DIN 4109 aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

6.2. Für Schlafräume (z.B. bei Betriebsleiterwohnungen) sind an Fassaden mit Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts Schallschutzfenster mit integrierter schalldämmender Lüftung oder fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaß gemäß Ziffer 7.1, einzubauen.

6.3. Sofern in baurechtlichen Genehmigungsverfahren im Rahmen eines Einzelnachweises gutachterlich nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Verkehrslärmbelastung, durch Standortveränderungen, Geschosshöhe oder Abschirmwirkungen geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren, darf von den o.g. Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden.

7. Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1. Die nachfolgend beschriebenen Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte Arten zu verpflanzen. Abgehende Pflanzen sind spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

HINWEIS: Es wird empfohlen, bei den Pflanzmaßnahmen klimaresistente Pflanzenarten zu verwenden.

7.2. Bei der Errichtung von oberirdischen, offenen Stellplatzanlagen ist je angefangene 8 Stellplätze in regelmäßigem Abstand zwischen den Stellplätzen mindestens ein standortgerechter Laubbaum in eine mindestens 6 m² große Baumscheibe mit mindestens 12 m³ Wurzelraumvolumen zu pflanzen. Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mit Drahtballen. Äquivalente Containerqualitäten sind zulässig.

7.3. Je angefangene 600 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist in den nicht überbauten Grundstücksflächen mindestens ein standortgerechter Laubbaum in eine mindestens 6 m² große Baumscheibe mit mindestens 12 m³ Wurzelraumvolumen zu pflanzen. Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mit Drahtballen. Äquivalente Containerqualitäten sind zulässig.

7.4. Bei Gebäuden mit Flachdächern sind die Dachflächen des jeweils obersten Geschosses mit einer standortgerechten Vegetation (Ansaat einer autochthonen und artenreichen Saatgut-Mischung mit Sedum, Gräsern und/oder Kräutern) mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 8 cm (zzgl. Filter- und Drainageschicht) betragen. Ausgenommen sind verglaste Flächen, Flächen von erforderlichen Revisions- und Wartungswegen und technischen Aufbauten (z.B. Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten und Treppenaufgänge).

7.5. Decken von Tiefgaragen und deren Zufahrten sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Kellerräume in Untergeschossen), und die selbst nicht durch Gebäude oder Gebäudeteile überbaut sind, sind mit einer geeigneten Vegetationstragschicht (Substrat- oder belebte Bodenschicht) in einer Stärke von mindestens 0,2 m (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken. Die Substratschicht ist im Bereich von Baumpflanzungen in einer Stärke von mindestens 0,8 m (zzgl. Filter- und Drainageschicht) auszubilden. Die Decken sind gärtnerisch zu gestalten und mindestens mit einer dauerhaften Mischvegetation aus standortgerechten Stauden, Bodendeckern und/oder Rasen zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen von oberirdischen baulichen Anlagen, verglaste Flächen, Terrassen und Kleinkinderspielflächen, notwendige Platz-, Wege- und Verkehrsflächen sowie technische Aufbauten (z.B. Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten und Treppenaufgänge).

7.6. Die bestehenden Bäume innerhalb der zum Erhalt und zur Anpflanzung festgesetzten Flächen mit den Ordnungsnummern „P1" und „P2" sind dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen.

7.7. Die mit der Ordnungsnummer „P2" gekennzeichnete, zum Erhalt und zur Anpflanzung festgesetzte Fläche ist zu mindestens 50 % mit Laubbäumen aufzustocken.

7.8. Die übrigen Flächenanteile der zum Erhalt und zur Anpflanzung festgesetzten Flächen mit den Ordnungsnummern „P1" und „P2" sind gärtnerisch zu gestalten und mindestens mit einer dauerhaften Mischvegetation aus standortgerechten Sträuchern, Staudenpflanzungen, Bodendeckern und/oder Rasen zu begrünen. Mindestens 10 % der jeweiligen Flächen sind mit Bienentrachtpflanzen und/oder Vogelnährgehölzen zu bepflanzen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

8. Dachgestaltung

Auf den Dachflächen des jeweils obersten Geschosses von Gebäuden und oberirdischen Gebäudeteilen sind notwendige technische Aufbauten sowie Anlagen zur Nutzung der Solarenergie jeweils von der Außenkante der Außenwand des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,0 m abzurücken. Gebäudeteile und Bauteile zur vertikalen Erschließung (z.B. Treppenhäuser, Fluchttreppen, Aufzüge) sind davon ausgenommen.

9. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Grundsätzlich sind Werbeanlagen an Gebäuden nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante (z.B. Trauf- oder Attikahöhe) zulässig. Werbeanlagen an oder auf Dächern bzw. Dachflächen sind unzulässig. Bewegliche und blinkende Lichtwerbeanlagen („Wechsellichtwerbung"), sowie beleuchtete Attika- oder Gesimsbänder sind unzulässig. Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. floureszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Beleuchtete und hinterleuchtete Werbeanlagen sind in der Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr unzulässig bzw. sind in dieser Zeit abzuschalten. Werbeanlagen sind innerhalb der festgesetzten Anpflanzflächen mit den Ordnungsnummern „P1" und „P2" unzulässig.

Schilder, die z.B. Firmenname, Inhaberschaft oder Art der gewerblichen Betriebe ankündigen (Hinweisschilder) sowie Wegweiser, sind zulässig, wenn sie auf einer Tafel zusammengefasst sind.

Die Errichtung von Werbeanlagen, Hinweisschildern sowie Wegweisern auf oder unmittelbar an öffentlichen Verkehrswegen ist unzulässig. Die Werbeverbotszone der L 288 Am Stockberg (siehe nachrichtliche Übernahme Ziffer 11 und 12) sowie die Bestimmungen der Deutschen Bahn AG (siehe Hinweis Ziffer 22) sind zu berücksichtigen.

C. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

10. Altlasten und Verdachtsflächen

Gemäß des Altlastenkatasters der Unteren Bodenschutzbehörde beim Rheinisch-Bergischen Kreises befinden sich im Plangebiet Altlasten und altlastverdächtige Flächen gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) mit den Aktenzeichen 66.53.14.21 („Ziegwebersberg, ehemalige Fabrik Monteferro Coilco") und 66.53.14.21.2 („Ziegwebersberg, ehemalige Fabrik Monteferro Coilco").

Aufgrund der ehemaligen Nutzung des Plangebietes als Glas- bzw. Metallverarbeitungsstätte können weitere Bodenverunreinigungen oder Verdachtsflächen nicht ausgeschlossen werden. So ist darüber hinaus gemäß den Ausführungen der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Mettmann eine Altablagerung bzw. Aufschüttung mit der Flächennummer „35964_3 La" verzeichnet.

Im Rahmen von Baugenehmigungen oder sonstigen baulichen Eingriffen in den Untergrund sowie vor der Aufnahme von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetztes (BBodSchG) bzw. der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) ist in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises das Erfordernis einer nutzungsorientierten fachgutachterlichen Altlastenuntersuchung zu prüfen. Daraus können weitere bodenbezogene Maßnahmen (Sanierung / Sicherung) erforderlich werden.

Darüber hinaus ist in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Abfallbehörde eine abfalltechnische Deklaration des Bodenmaterials gemäß den Bestimmungen der „Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" (LAGA) bzw. der Deponieverordnung (DepV) durchzuführen und der Boden gemäß den Zuordnungswerten zu verwerten bzw. gemäß den Deponieklassen zu entsorgen.

Sollten bei Bauarbeiten oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund Verunreinigungen des Bodens oder Grundwassers festgestellt werden, so ist unverzüglich die Untere Umweltschutzbehörde und die Untere Bodenschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises zu informieren. Arbeiten im auffälligen Bereich sind solange einzustellen, bis das weitere Vorgehen mit den zuständigen Fachbehörden beim Rheinisch-Bergischen Kreis abgestimmt ist. Auffälliges Material ist getrennt zu lagern und nicht mit unbelasteten Materialien zu vermischen.

D. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

11. Anbaubeschränkungszone

In der Anbaubeschränkungszone der Landesstraße L 288 (Am Stockberg) bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen gemäß § 25 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) der Zustimmung des Straßenbaulastträgers (Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Rhein-Berg), wenn bauliche Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn errichtet, geändert oder anders genutzt werden. Die Anbaubeschränkungszone von 40 m ab Fahrbahnkante ist im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt.

12. Werbeverbotszone

In der Werbeverbotszone der Landesstraße L 288 (Am Stockberg) sind Anlagen der Außenwerbung gemäß § 28 StrWG NRW bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, unzulässig. Der gesonderten Zustimmung des Straßenbaulastträgers (Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Rhein-Berg) bedürfen Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone (§ 28 Abs. 1 i.V.m. § 25 StrWG). Die Werbeverbotszone von 20 m sowie die Anbaubeschränkungszone von 40 m ab Fahrbahnkante sind im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt.

Grundsätzlich sind Beleuchtungsanlagen und Werbeanlagen mit Wirkung zu der klassifizierten Straße (also auch außerhalb der Werbeverbotszone bzw. Anbaubeschränkungszone) so aufzustellen und abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht behindert, geblendet oder anderweitig abgelenkt werden.

E. Hinweise

13. Niederschlagswasserbeseitigung und vorsorgender Gewässerschutz

Die im Plangebiet anfallenden Niederschläge sind im Sinne des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) ortsnah zu versickern, verrieseln oder in ein nahegelegenes Oberflächengewässer (zentral oder dezentral) ohne Vermischung mit Schmutzwasser oder belastenden Stoffen zu beseitigen.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren, sowie bei der sonstigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen ist eine konkrete Entwässerungsplanung unter Einhaltung der hydraulischen und stofflichen Voraussetzungen (z.B. Drosselung, Rückhaltung, Vorbehandlung von Niederschlägen) in frühzeitiger Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde beim Rheinisch-Bergischen Kreis zu erarbeiten. Jede stoffliche oder hydraulische Änderung (z.B. auch bei einem Mieter- oder Pächterwechsel) ist der Unteren Wasserbehörde frühzeitig anzuzeigen. Die Entwässerungskonzeption ist in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB verbindlich zu regeln sowie dinglich oder über Bürgschaften zu sichern.

Die derzeitige Entwässerung des Gebietes wird durch ein Wasserrecht vom 23.06.2003 gesichert, welches bis zum 31.07.2023 befristet ist. Im Zuge der Umsetzung des Wasserrechtes wurden zwei Stauraumeinrichtungen gebaut, welche die hydraulischen Vorgaben der Wasserrechtlichen Erlaubnis erfüllen.

Hinsichtlich der stofflichen Beurteilung (d.h. qualitative Vorbehandlung des Niederschlagswassers) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Untere Wasserbehörde zu beteiligen. Je nach geplanter Nutzung sind Ertüchtigungen an der Entwässerungsanlage notwendig.

Eine entsprechende Verlängerung der wasserrechtlichen Erlaubnis ist rechtzeitig vor Ablauf bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

14. Löschwasserversorgung und Brandschutz

Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge von 1.600 l/min über einen Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen. Bei Gebäuden mit einer Grundfläche von über 2.500 m² ist nach Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle beim Rheinisch-Bergischen Kreis eine höhere Löschwassermenge vorzuhalten. Die Anforderungen an den Brandschutz (z.B. Zufahrts-, Aufstell- und Bewegungsflächen, Anzahl und Abstände von Hydranten) ist vor Erteilung einer Baugenehmigung mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

15. Immissionsschutz

Es wird empfohlen, schutzbedürftige Nutzungen, insbesondere Schlafnutzungen im Nachtzeitraum (z.B. bei Betriebsleiterwohnungen) an den vom Lärm abgewandten Fassadenbereichen anzuordnen.

Es wird auf das Gutachten „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 102 „Gewerbegebiet An der Glashütte / westlich Ziegwebersberg" der Stadt Leichlingen" (Bericht Nr. TAC 4344-20), TAC Technische Akustik Grevenbroich, Stand: 29.06.2020 verwiesen; das Schallgutachten ist als Anlage Teil des Bebauungsplanes.

16. Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

17. Bodendenkmalpflege

Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) verwiesen. 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 Weisungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege zum Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

18. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind die im Gutachten „Artenschutzprüfung (ASP Stufe I) zum Bebauungsplan Nr. 102 „Gewerbegebiet An der Glashütte / westlich Ziegwebersberg" in Leichlingen", ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Stand: 05.08.2020, formulierten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen einzuhalten. Im Besonderen wird auf die Rodungs- und Abrisszeiträume im Sinne von § 39 BNatSchG verwiesen. Die einzuhaltenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB verbindlich zu regeln.

19. Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen ist. Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen. Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen: Stadt Leichlingen, Gemarkung Leichlingen: 0 / R

Es wird darauf hingewiesen, dass die oben genannte DIN 4149:2005 durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt wurde. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte". Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

20. Verwendung von Mutterboden, vorsorgender Bodenschutz

Nach § 202 BauGB ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Bei beabsichtigter Verwendung von Recyclingmaterial ist die Prüfung und Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises erforderlich.

21. Schutzstreifen

Im Plangebiet befindet sich ein öffentlicher Schmutzwasserkanal. Innerhalb des per Eintrag im Plan gekennzeichneten Schutzstreifens von jeweils 2,5 m (gemessen von der Kanalachse) sind oberirdische bauliche Anlagen, Baum- und Gehölzpflanzungen, Einfriedungen jeder Art, Tiefgaragen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zum Schutze der Kanaltrasse unzulässig.

Offene und nicht überdachte Stellplätze, Wege- und Verkehrsflächen sowie eine Vegetation mit Rasen sind zulässig. Den Weisungen des zuständigen Versorgungsträgers ist Folge zu leisten.

22. Ferngasleitung

Im Plangebiet befindet sich die stillgelegte Ferngasleitung mit der Leitungsnummer RG015062004 (15/6412 DN 150) im Eigentum der Uniper Global Commodities SE, vertreten durch die PLEdoc GmbH, Postfach 12 02 55, 45312 Essen. Die Lage ist hinweisend im Bebauungsplan dargestellt. Maßnahmen im Leitungsbereich der Ferngasleitung dürfen nur nach Klärung der Sachlage, Zustimmung und erfolgter Beauftragung durch die Uniper Global Commodities SE durchgeführt werden. Der exakte Leitungsverlauf ist in Abstimmung mit dem Leitungsträger zu klären. Ein Rückbau der stillgelegten Ferngasleitung ist nach Abstimmung mit dem Leitungsträger grundsätzlich möglich.

23. Deutsche Bahn

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Beleuchtung von Parkplatzflächen, Leuchtwerbung) ist im Nahbereich von Betriebsflächen der Deutschen Bahn AG darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Von Gebäuden, baulichen Anlagen und genehmigungsfreien Bauvorhaben dürfen keine negativen Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ausgehen. In jedem Einzelfalle ist die Deutsche Bahn AG an den Planungen zu beteiligen.

Bei der Errichtung, Änderung und der Beseitigung von baulichen Anlagen - auch solcher, die nach Landesbauordnung nicht genehmigungspflichtig sind - ist die Deutsche Bahn AG im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Beim Nachweis gemäß § 6 der Landesbauordnung NRW (BauO NRW) müssen die Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen. Die Flächen der Deutschen Bahn AG sind nicht als öffentliche Verkehrsflächen im Sinne von § 6 Abs. 2 Satz 2 BauO NRW zu verstehen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen bzw. Belästigungen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist.

24. Ausgleichsmaßnahmen

Der planbedingte Eingriff wird über das Ökokonto des Rheinisch-Bergischen Kreises ausgeglichen. Die Umsetzung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wird über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB gesichert.

25. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen oder Hinweisen Bezug genommen wird, können in der Verwaltungsnebenstelle der Stadt Leichlingen, Stadtplanungsamt, Am Schulbusch 16, 42799 Leichlingen eingesehen werden.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN, PLANZEICHEN

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

(grau)	Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)

(2,4)	Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)
0,8	Grundflächenzahl (als Höchstmaß)
III	Maximale Anzahl der Vollgeschosse
GH max. 97,0 m ü NHN	Maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über NHN
FD	Flachdach (mit 0 - 10° Dachneigung)
SD	Satteldach

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

(Linie)	Baugrenze

Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

(gelb)	Fläche für Abwasserbeseitigung

Anpflanzen bzw. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

P	Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Ordnungsnummer "P"

Sonstige Planzeichen

GFL 1	Geh- und Fahrradfahrrecht für Allgemeinheit Fahr - und Leitungsrecht für Anlieger und Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
GFL 2	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Anlieger und Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
GFL 3	Geh- und Leitungsrecht für Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
(Linie)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
67	Bereich des maßgeblichen Außenlärmpegels für Gewerbe in dB(A)
79	Bereich des maßgeblichen Außenlärmpegels für Wohnen in dB(A)

Sonstige Darstellungen

#12,9	Die Linien verlaufen parallel zueinander
	Zwei Linien verlaufen rechtwinklig zueinander
	Geradheitszeichen

Nachrichtliche Übernahme

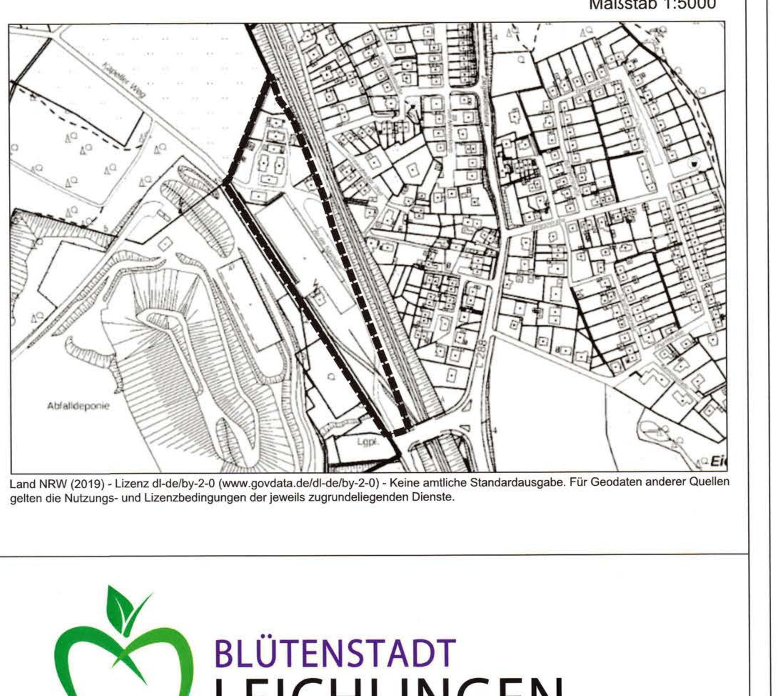
------	Werbeverbotszone (siehe Nachrichtliche Übernahme)
— — —	Anbaubeschränkungszone (siehe Nachrichtliche Übernahme)

Hinweisende Darstellung

	Wendehammer nach RAST 06
	Ferngasleitung (stillgelegt)
	Schutzstreifen

ÜBERSICHTSPLAN

Maßstab 1:5000



Land NRW (2019) - Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) - Keine amtliche Standardausgabe. Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planungsunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Angefertigt nach Katastergrundlagen und örtlicher Aufmessung.
Stand: Februar 2019 / April 2020

Haan, den 4.5.21

ÖbVI Dipl. - Ing. Andreas Benoit
Wilhelmstraße 33, 42781 Haan
Tel. 02129 / 93 43 - 0 Fax: 93 43 30
info@vermessung-benoit.de

Für die städtebauliche Erarbeitung des Planentwurfs

ISR Innovativ in Stadt + Raum
ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1 42781 Haan / Rheinland
Fon: +49 2129 / 566 209 - 0 Fax: - 16
mail@isr-haan.de www.isr-haan.de

Haan, den 04.05.2021

BESCHLUSS ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Stadt Leichlingen hat am 15.10.2020 die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Leichlingen, den 6.1.2022

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 04.11.2020 ist dieser Plan mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 11.11.2020 bis 14.12.2020 öffentlich ausgelegt worden.

Leichlingen, den 6.1.2022

Bürgermeister

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Leichlingen vom 24.11.2016 aufgestellt worden.

Leichlingen, den 6.1.2022

Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 02.04.2019 erfolgte die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB am 10.04.2019.

Leichlingen, den 6.1.2022

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Leichlingen hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB i.V.m. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am 01.07.2021 als Satzung beschlossen.

Leichlingen, den 6.1.2022

Bürgermeister

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leichlingen vom 01.07.2021 ist gem. § 10 (3) BauGB am 13.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Leichlingen, den 6.1.2022

Bürgermeister

BESTAND

	Wohngebäude
	Wirtschafts- und Industriegebäude
	Bordstein, Fahrbahnrand
	Flurgrenze
	vorhandene Flurstücksgrenze
125	Flurstücksnummer
· 74.32	Geländehöhe in m ü. NHN
	Abrisslinie Bestand
	Hecke
III	Maximale Anzahl der Vollgeschosse
12	Hausnummer
HGH	Hauptgesimshöhe
OKE	Erdgeschossfußboden in m ü. NN
Fl,P,Ru,Schm,W	Dachform: Flachdach (Fl), Pultdach (P), Runddach (Ru), Schmetterlingsdach (Schm), Walmdach (W)
	Kanaldeckel (KD)
	Bestandsbaum
	Laterne
	Unterflurhydrant
	Schacht
	Gulli

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
(BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020
(BGBl. I S. 587).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
(BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV)
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017
(BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994
(GV. NRW. S. 666),
zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020
(GV. NRW. S. 218b, ber. S. 304a).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018
(GV. NRW. 2018 S. 421),
zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020
(GV. NRW. S.218b).

BLÜTENSTADT LEICHLINGEN

Bebauungsplan Nr. 102 "Gewerbegebiet An der Glashütte / westlich Ziegwebersberg"

Gemarkung Leichlingen Flur 20
Maßstab 1:500 Stand: 04.05.2021