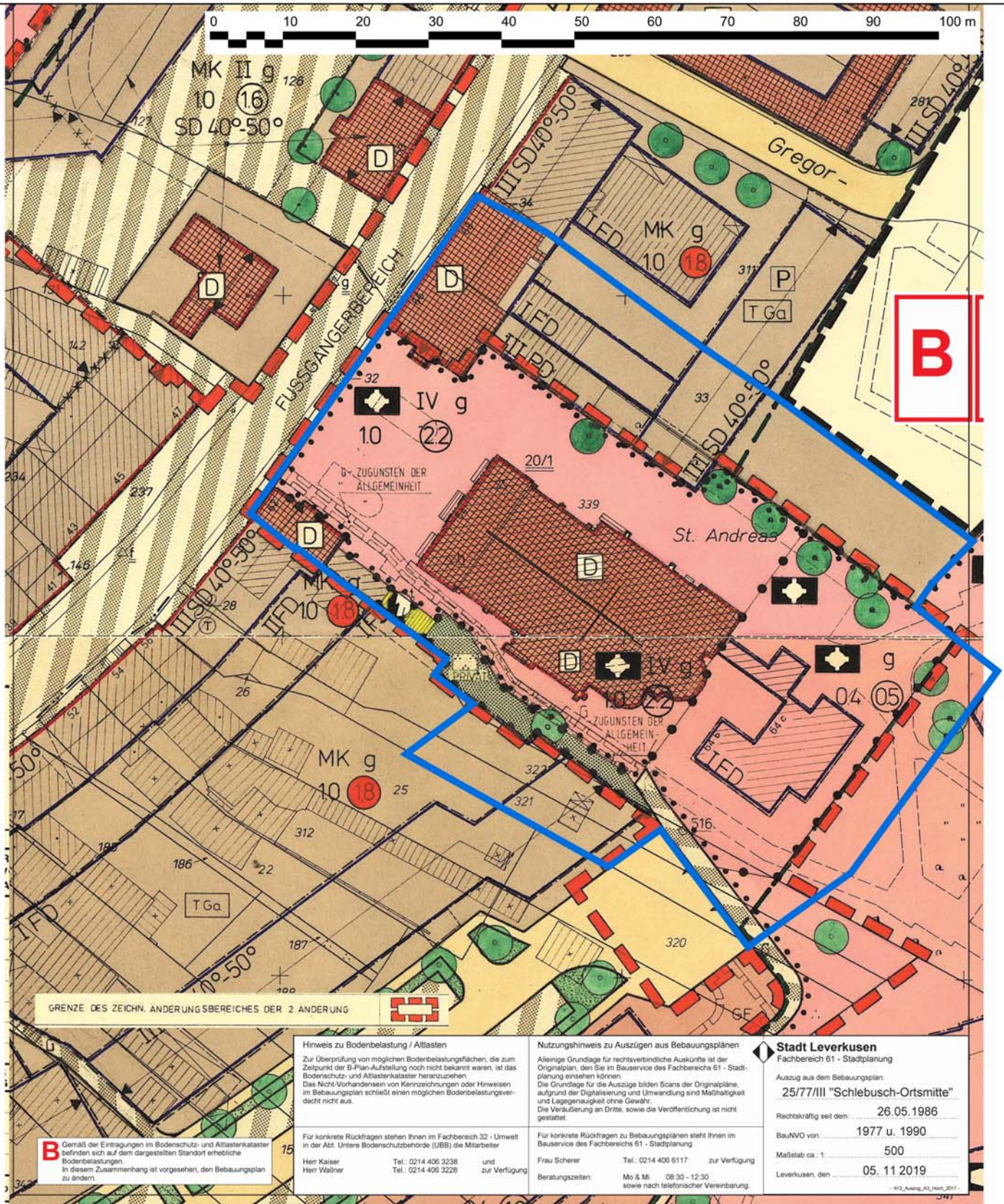


# Bestehendes Planungsrecht im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 38/III Schlebusch (Ortsmitte) "Neubau Pfarrzentrum St. Andreas"

Anlage 4

zur Vorlage  
Nr. 2020/3404



GRENZE DES ZEICHN. ANDERUNGSBEREICHES DER 2. ANDERUNG

**B** Gemäß der Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster befinden sich auf dem dargestellten Standort erhebliche Bodenbelastungen. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, den Bebauungsplan zu ändern.

**Hinweis zu Bodenbelastung / Altlasten**  
Zur Überprüfung von möglichen Bodenbelastungsfächern, die zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung noch nicht bekannt waren, ist das Bodenschutz- und Altlastenkataster heranzuziehen. Das Nicht-Vorhandensein von Kennzeichnungen oder Hinweisen im Bebauungsplan schließt einen möglichen Bodenbelastungsverdacht nicht aus.

Für konkrete Rückfragen stehen Ihnen im Fachbereich 32 - Umwelt in der Abt. Untere Bodenschutzbehörde (UBB) die Mitarbeiter

Herr Kaiser Tel.: 0214 406 3238  
Herr Walther Tel.: 0214 406 3228

**Nutzungshinweis zu Auszügen aus Bebauungsplänen**  
Alleinige Grundlage für rechtsverbindliche Auskünfte ist der Originalplan, den Sie im Bauservice des Fachbereichs 61 - Stadtplanung einsehen können. Die Grundlage für die Auszüge bilden Scans der Originalpläne, aufgrund der Digitalisierung und Umwandlung sind Maßhaltigkeit und Lagegenauigkeit ohne Gewähr. Die Veröffentlichung an Dritte, sowie die Veroffentlichung ist nicht gestattet.

Für konkrete Rückfragen zu Bebauungsplänen steht Ihnen im Bauservice des Fachbereichs 61 - Stadtplanung

Frau Scherer Tel.: 0214 406 6117 zur Verfügung  
Beratungszeiten: Mo & Mi 08:30 - 12:30 sowie nach telefonischer Vereinbarung

**Stadt Leverkusen**  
Fachbereich 61 - Stadtplanung

Auszug aus dem Bebauungsplan

25/77/III "Schlebusch-Ortsmitte"

Rechtskräftig seit dem: 26.05.1986

BauNVO von: 1977 u. 1990

Maßstab ca. 1: 500

Leverkusen, den: 05.11.2019

813\_Auszug\_A3\_Nov\_2017

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes 25/77/III "Schlebusch-Ortsmitte"
- Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 38/III Schlebusch (Ortsmitte) - "Neubau Pfarrzentrum St. Andreas"

**Stadt Leverkusen** Fachbereich Stadtplanung

Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 38/III Schlebusch (Ortsmitte) - "Neubau Pfarrzentrum St. Andreas"  
Maßstab 1:750 Stand: März 2020



**BEBAUUNGSPLAN NR. 25/77/III  
"SCHLEBUSCH-ORTSMITTE"**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**1. Allgemein zulässige und Ausschlüsse  
von Ausnahmen**

**1.1** Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 3 Abs. 3 BauNVO 77

In den reinen Wohngebieten (WR) sind die unter § 3 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**1.2** Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 4 Abs. 3 BauNVO 77

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**1.3** Gemäß § 4 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 6 Abs. 3 BauNVO 77

In den Mischgebieten (MI) sind die unter § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ausgeschlossen sind im gesamten MI-Bereich Anlagen zur Durchführung von Karosseriearbeiten und Lackierungen.

**1.4** Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 7 Abs. 3 BauNVO 77

In den Kerngebieten (MK) sind die unter § 7 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die unter § 7 Abs. 2 (7) genannten Wohnungen sind allgemein ab 1. OG zulässig.

**1.5** Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 8 Abs. 3 BauNVO 77

In den Gewerbegebieten (GE) sind die unter § 8 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gründe:

Der Bereich für die Ausnahmen im Bereich der Ziffern 1.1 und 1.2 ist im übrigen Planbereich abgedeckt. Ebenso ist die Einschränkung der Ziffer 1.5 durch die vorhandenen und geplanten Anlagen erforderlich.

Ziffer 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**1.6 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Kerngebieten (MK)** gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO 90

In den Kerngebieten (MK) sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nur

ausnahmsweise zulässig.

**1.7 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Mischgebieten (MI)** gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO 90

In den Mischgebieten (MI) sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO in den Teilen der Gebiete, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, allgemein zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

nur ausnahmsweise zulässig.

**2. Nebenanlagen**

**2.1** Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO

Gründe:

Der Ausschluß aller Nebenanlagen wäre rechtswidrig.

Untergeordnete Nebenanlagen dienen der Verbesserung der Wohnqualität, außer Tier- und Kleintierhaltung. Durch Ausschluß der untergeordneten Nebenanlagen im Vorgartenbereich soll das vorhandene Erscheinungsbild gewahrt bleiben.

In den reinen und allgemeinen Wohngebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische untergeordnete Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO, außer im Bereich der Vorgärten, d. h. in der Regel zwischen vorderer Baugrenze und der Grenze der anbaufähigen Verkehrsfläche, zulässig. Einrichtungen für Tierhaltung und Kleintierhaltung werden gemäß § 14 Abs. 1 Satz 2 ausgeschlossen.

**3. Garagen und Stellplätze**

**3.1** Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO

Die Festsetzungen beziehen sich auf die reinen und allgemeinen Wohngebiete, soweit nicht Flächen für Stellplätze und Garagen bereits durch Planeinschrieb festgesetzt sind.

Auf Baugrundstücken, die durch Straßenverkehrsflächen erschlossen sind (Breite der Verkehrsfläche mind. 4,5 m), sind Stellplätze oder Garagen auf den Grundstücksflächen zulässig.

Hierfür gilt insbesondere:

Die nach Landesrecht (Bauordnung NW) allgemein zulässigen Garagen und Stellplätze werden räumlich auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wie folgt eingeschränkt:

Gründe:

Durch den Ausschluß der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen in den Vorgartenbereichen soll das vorhandene Gesamtbild nicht gestört werden.

1. Außerhalb von festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen oder Tiefgaragen im Bebauungsplan (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG) sind Einzel- oder Doppelgaragen bis zu 11 m Länge zwischen Gebäuden und Nachbargrenze auf der Fläche, die nach Landesrecht mind. freigehalten werden muß, zulässig.

2. Stellplätze und oberirdische Garagen dürfen nicht errichtet werden auf Flächen, die zwischen Baugrenze bzw. Baulinie und Straßenbegrenzungslinie liegen.

### **3.2 Anrechnung von Garagenflächen unter der Geländeoberfläche**

(gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO 90)

Die zulässige Geschoßfläche in den MK-Gebieten ist um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

## **4. Sonstiges**

### **4.1 Infrastruktur**

(gemäß § 9 a Satz 1 BBauG)

Bauvorhaben im Bereich Hammerweg sind nur zulässig, wenn die Kanalisation entsprechend ausgebaut ist.

Beidseitig der Dhünn wird ein 10 m Schutzstreifen festgesetzt.

### **4.2 Geschoßflächenzahl**

(gemäß § 20 BauNVO 90)

In den MK-Gebieten, auf die nach 3.2 die Regelung des § 21 a Abs. 5 BauNVO anzuwenden ist, wird die GFZ auf max. 1,8 begrenzt.

### **4.3 Berechnung der Geschoßflächenzahl**

(gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO 90)

Bei der Berechnung der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

## **5. Gestaltung**

Gemäß § 9 Abs. 4 BBauG und der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21.04.70 (GV NW 1970, S. 299) in Verbindung mit § 103 Abs. 1, 2 und 4 der BauO NW wird nebenstehend festgesetzt.

### **5.1 Dachformen**

Die Dachformen sind durch Einschrieb im Bebauungsplan festgesetzt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und Garagen sind mit Flachdach auszuführen.

Ausnahmsweise können hierfür andere Dachformen zugelassen werden, wenn sie sich dem Hauptgebäude anpassen.

### **5.2 Dachdeckung**

Bei Sattel- und Pultdächern sind für die Dacheindeckung nur Dachpfannen oder Natur- bzw.

**Gründe:**

Trotz stark differenzierender Bauformen soll in Teilbereichen der Gestaltung ein angepaßtes Bild entstehen.

Dies gilt auch im Hinblick auf die erhaltenswerte Bausubstanz und die vorläufig unter Denkmalschutz gestellten Gebäude.

Kunstschiefer in dunkler Färbung oder naturrote Hohlziegel vorgeschrieben.

Ausnahmsweise zulässig sind andere Materialien (Metalle, z. B. Kupfer, Zink), wenn sie sich in Färbung und Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung anpassen. Die Abs. 1 und 2 gelten nicht für Dachteilflächen, in denen Solaranlagen eingebaut werden.

**5.3 Dachgauben und Dacheinschnitte**

Die Breite von Dachgauben und Dacheinschnitten darf einzeln oder zusammen  $\frac{1}{2}$  des Traufenlängenmaßes nicht überschreiten. Dachgauben oder Dacheinschnitte müssen einen Abstand von der Giebelwand von mind. 1,20 m und von der parallel zur Traufe verlaufenden Außenwand von 0,50 m einhalten.

**5.4 Drempelhöhe**

Die Drempelhöhe darf, gemessen im Schnittpunkt mit dem aufgehenden Mauerwerk in der Gebäudeaußenkante und der Dachkante 50 cm nicht überschreiten.

**5.5 Sockelhöhe**

Die Sockelhöhe darf 40 cm nicht überschreiten.

Die Sockelhöhe wird gemessen von Oberkante Kellerdecke bis zur natürlichen unveränderten oder zugelassenen Geländefläche bzw. Oberkante Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie.

**Gründe:**

Die Einschränkung der freistehenden Mauern auf die vorgegebenen Maße soll eine völlige Abschirmung verhindern.

**5.6 Einfriedigungen**

In den reinen und allgemeinen Wohngebieten sind an der zur Erschließungsseite zugewandten Seite (Vorgartenbereich) Sockelmauern bis zu einer Höhe von 30 cm zulässig.

Ausnahmen sind zulässig, wenn sich die geplante Einfriedigung der vorhandenen Einfriedigung (in der Regel zu beiden Seiten) anpaßt.

Als seitliche und rückwärtige Einfriedigung sind nur Maschendraht, Holzlattenzäune oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter.

#### **5.7 Abfallbehälter**

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind dauerhaft so abzuschirmen oder abzapflanzen, daß die Behälter von der Erschließungsfläche her nicht sichtbar sind.

#### **5.8 Fassaden**

Die Fassade des geplanten Gebäudes zwischen den vorhandenen Gebäuden Bergische Landstraße 53 und 69 ist rot zu verklintern.

### **6. Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne**

Die von diesem Bebauungsplan erfaßten Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 24/65 werden aufgehoben.

Abschrift