Anlage 3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 25/II "Werksbrücke Biebighäuser - Borsigstraße"

I. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Zulässiges Vorhaben / Art der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die Errichtung und der Betrieb einer privaten Werksbrücke einschließlich der hierfür dienenden Anlagen zulässig.

   Zulässig sind:
   - die Nutzung als Fußgängerbrücke,
   - die Nutzung als Brücke für Leitungstrassen (z.B. Warmwasser),
   - die Nutzung als Brücke für den automatisierten und nicht automatisierten Transport von Material und Produkten.

Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 12 Abs. 3 BauGB.

2. Das festgesetzte Vorhaben bzw. die festgesetzte Art der baulichen Nutzung ist im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche (Ebene 0) nur in Form einer Überbauung in der Ebene 1 zulässig.

Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 12 Abs. 3 BauGB.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die zulässige Grundflächenzahl wird durch Planeinschrieb festgesetzt.

2.2 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante) wird als Höchstmaß in m über NHN durch Planeinschrieb festgesetzt.

2.3 Im Bereich, der als Überbauung festgesetzt ist, wird ein Mindestmaß der baulichen Anlagen (Unterkante) in m über NHN durch Planeinschrieb festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3. Zulässigkeit von Werbeanlagen

An der Werksbrücke sind auf der nach Norden sowie auf der nach Süden ausgerichteten Fassadenseite je eine Werbeanlage zulässig. Die Werbeanlage muss von der Außenkante des Bauwerks einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten. Die Größe einer Werbeanlage darf 3,5 m² nicht überschreiten. Als Werbeanlage ist jeweils nur ein Schriftzug, bestehend aus Einzelbuchstaben, zulässig, der den Namen des Unternehmens der Werksbrücke wiedergibt.

Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage von § 86 Absatz 1 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in Verbindung mit § 9 Absatz 4 BauGB.

4. Einfriedigungen

Als Einfriedigungen sind ausschließlich Stabgitterzäune in einer Höhe von bis zu 2,00 m zulässig.

Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage von § 86 Absatz 1 (BauO NW) in Verbindung mit § 9 Absatz 4 BauGB.

II. Hinweise

Artenschutz
Gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz ist die Beseitigung von Bäumen, Hecken, Wallhecken, Gebüschen und anderen Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres vorzunehmen.

Bodenschutz
Im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Leverkusen sind die Fläche NE 2102 (Altstandort Readymix Beton) westlich der Borsigstraße sowie die Fläche NE 3032 (Betriebsstandort Biebighäuser Metallwerke) östlich der Borsigstraße eingetragen. Es ist nicht auszuschließen, dass im Zuge von Bautätigkeiten/Eingriffen in den Untergrund Bodenbelastungen vorgefunden werden können.

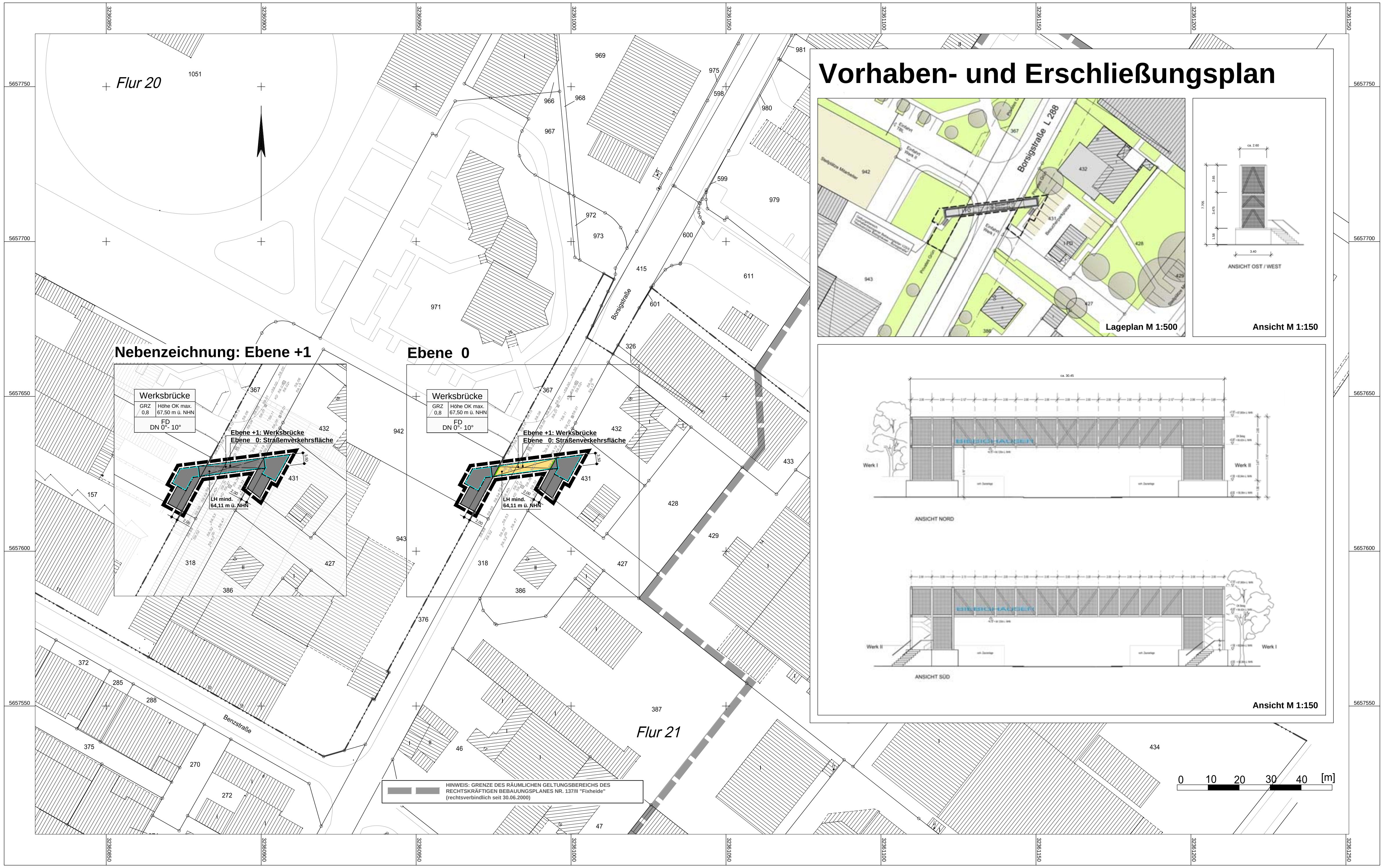
Bodendenkmalpflege
Der östliche Abschnitt des Geltungsbereichs östlich der Borsigstraße liegt im Bereich der bodendenkmalpflegerischen Verdachtsfläche Fixheide. Werden Bodendenkmäler als Zeugnisse der Geschichte oder für den Laien erkenn-bare mögliche Bodendenkmäler sowie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt, ist nach den §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten und dies der Stadt Leverkusen als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Tel. 02206-9030-0, Fax 02206/9030-22 unverzüglich zu melden. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeit ist abzuwarten.

Kampfmittel
Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Südwestlich außerhalb des Plangebietes befindet sich nach den Unterlagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ein Blindgängerverdachtspunkt. Zusätzlich liegen Hinweise auf eine Existenz von Kampfmitteln innerhalb des Plangebietes vor. Eine geophysikalische Untersuchung der Fläche wird daher empfohlen. Zur genauen Festlegung der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst gebeten.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem entsprechenden Merkblatt des KBD zu entnehmen.

Erdbebengefährdung
Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 0, d.h. es müssen keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen gemäß DIN 4149 ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV, worunter das geplante Vorhaben fällt, entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

Telekommunikationleitungen
Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Telekommunikationsleitungen der Telekom. Die geplanten Baumaßnahmen sind mit der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich abzustimmen.



Verfahrensvermerke *(nicht-zutreffendes bitte streichen)*

Aufstellung
Der Bau - und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ………………… den Beschluss zur Aufstellung / Änderung / Aufhebung / Einleitung gefasst. Der Beschluss des Ausschusses ist am ………………… ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat am …………………/ von ………………… bis ………………… stattgefunden. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet.

Auslegung
Der Bau - und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ………………… den Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ………………… wurde der Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 BauGB vom ………………… bis einschließlich ………………… öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Der Bau - und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ………………… den geänderten Satzungsentwurf 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 § 4a Abs. 3 BauGB vom ………………… bis einschließlich ………………… erneut öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Leverkusen, den ....
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Im Auftrag
....

Abwägung und Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ………………… über die vorgebrachten Stellungnahmen entschieden, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO 1990 sowie § 7 GO NRW gefasst und die Satzungsbegründung gebilligt.

Leverkusen, den ....
Der Oberbürgermeister
....

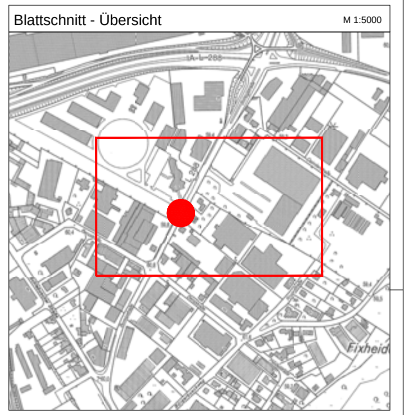
Ausfertigung
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ………………… überein.
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

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.
Die Satzung ist am ………………… in Kraft getreten.

Leverkusen, den ....
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Im Auftrag
....

Blattschnitt - Übersicht M 1:5000



Bestand Katastergrundlage		
Wohngebäude		
Wirtschaftsgebäude		
Öffentliche Gebäude		
Bordstein		
Hauptabwasserleitung		
Schachtdeckel		⊕
Höhe über NHN	z.B.	40.32
Neue Höhe über NHN	z.B.	(41.10)
Vorhandene Flurstücksgrenze		
Flurgrenze		
Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §1-11 BauNVO)		
Kleinsiedlungsgebiete §2 BauNVO		WS
Reine Wohngebiete §3 BauNVO		WR
Allgemeine Wohngebiete §4 BauNVO		WA
Besondere Wohngebiete §4a BauNVO		WB
Dorfgebiete §5 BauNVO		MD
Mischgebiete §6 BauNVO		MI
Kerngebiete §7 BauNVO		MK
Gewerbegebiete §8 BauNVO		GE
Industriegebiete §9 BauNVO		GI
Sondergebiete §10 BauNVO (die der Erholung dienen)		SO
Sondergebiete §11 BauNVO		SO
Werksbrücke, auf Grundlage von § 12 BauGB		
Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §16 Abs.2 und §17 BauNVO)		
Geschossflächenzahl (GFZ)	z.B.	0,7
Baumassenzahl (BMZ)	z.B.	3,0
Grundflächenzahl (GRZ)	z.B.	0,4
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	z.B.	I I I
Zahl der Vollgeschosse als Mindest - und Höchstgrenze	z.B.	I I I - V
Zahl der Vollgeschosse Zwingend	z.B.	I I I
Traufhöhe über der natürlichen oder festgesetzten Geländehöhe	z.B.	TH 12,4m
First-/ Gebäudehöhe über der natürlichen oder festgesetzten Geländehöhe	z.B.	FH 53,5 m ü.NHN

Oberkante über NHN	z.B.	OK 124,0m ü.NHN
Lichte Höhe der Durchfahrt	z.B.	LH 3,70m
Lichte Weite der Durchfahrt	z.B.	LW 5,00m
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und §22 und §23 BauNVO)		
Offene Bauweise		O
Nur Einzelhäuser zulässig		E
Nur Doppelhäuser zulässig		D
Nur Hausgruppen zulässig		H
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		ED
Geschlossene Bauweise		g
Baulinie		
Baugrenze		
Abweichende Bauweise		a
Familienheime		FH
Sozialer Wohnungsbau		SWB
Fremder Sicht entzogene Gartenhof- und Atriumhäuser (§ 17 Abs. 2 BauNVO)		GAH
Firstrichtung		
Flachdach		FD
Satteldach		SD
Walmdach		WD
Pultdach		PD
Dachneigung von bis	z.B.	20° - 30°
Geneigtes Dach		DN
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)		
Öffentliche Verwaltungen		
Schule		
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		
Kulturellen Zwecken dienende Geäude und Einrichtungen		

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
Post	
Schutzbauwerk	
Feuerwehr	F
Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr. 11 und Abs.6 BauGB)	
Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Öffentliche Parkfläche	P
Fußgängerbereich	
Verkehrsberuhigter Bereich	V
Einfahrt / Ausfahrt	
Einfahrtbereich / Ausfahrtbereich	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Fahrbahn	
Gehweg	G
Radweg	R
Parkstreifen	P
Parkbucht	P
Baumstreifen	
Straßenbegleitgrün und Mittelstreifen	
Fußweg	F
Fußgängertunnel	F
Fußgängersteg	FST
Durchgang, Durchfahrt, Unterführung	
Arkade	
Treppe	
Rampe	
Masszahl	15
Brücke, Überbauung	
Bahnanlagen	

Flächen für Versorgungsanlagen; für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (§9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)	
Elektrizität	
Gas	
Fernwärme	
Wasser	
Abwasser	
Abfall	
Ablagerung	
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	
Oberirdisch	
Unterirdisch	
Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
Öffentliche Grünfläche, Parkanlage	
Dauerkleingärten	
Sportplatz	
Spielplatz	
Zeltplatz	
Badeplatz / Freibad	
Friedhof	
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wassserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	
Wasserflächen	
Hafen	H
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
Hochwasserrückhaltebecken	R
Überschwemmungsgebiet (Nachrichtliche Übernahme)	Ü
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	

Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung	
Schutzgebiet für Oberflächengewasser	
Wasserschutzzone z.B. IIIa	
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)	
Flächen für Aufschüttung	
Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	
Flächen für die Landwirtschaft und für Wald (§9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)	
Flächen für die Landwirtschaft	
Flächen für Wald	
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)	
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	
Anpflanzen von Bäumen	
Anpflanzen von Sträuchern	
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern	
Erhaltung von Bäumen	
Erhaltung von Sträuchern	
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Nachrichtliche Übernahme)	
Naturschutzgebiet	N
Landschaftsschutzgebiet	L
Naturdenkmal	ND
Geschützter Landschaftsbestandteil	LB
Regelung für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmassnahmen (§9 Abs.6, §172 Abs. 1 BauGB)	
Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet	E
Umgrenzung von Gesamtanlagen, (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen	D

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen		D
Sonstige Planzeichen		
Bereiche mit baulicher Höhenbegrenzung (Richtfunkstrecke mit Schutzstreifen und Meterangabe) §9 Abs.6 BauGB		1.00 1.00
Mindestgrösse der Baugrundstücke (§9 Abs. 1 Nr.3 BauGB)	z.B.	F min. 1000m²
Mindestbreite der Baugrundstücke (§9 Abs. 1 Nr.3 BauGB)	z.B.	b min. 20m
Mindesttiefe der Baugrundstücke (§9 Abs. 1 Nr.3 BauGB)	z.B.	t min. 60m
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr.4 und 22)		
Stellplätze		St
Gemeinschaftsstellplätze		GSt
Garagen		Ga
Gemeinschaftsgaragen		GGa
Spielplatz		
Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§9 Abs.1 Nr. 9 BauGB)	z.B.	Hotel
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§9 Abs.1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB)		
Gehrecht		G
Fahrrecht		F
Leitungsrecht		L
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes		
Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen		
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind		
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen		
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Strassenkörpers erforderlich sind		
Aufschüttung		
Abgrabung		
Stützmauer		
Höhenlage bei Festsetzungen		
Oberkante	z.B.	⊕ OK
Unterkante	z.B.	⊕ UK
Gehweg	z.B.	124,0m ü.NHN

Brücke	z.B.	124,0m ü.NHN
Umgrenzung der Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äussere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmassnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)		
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)		
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes		
Abgrenzungen unterschiedlicher Firstrichtungen		
Vorgeschlagene Flurstücksgrenze		

Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhengrundlage

- Die angegebenen Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem ETRS89/UTM (LST489 / UTM-Zone 32N).

  Auf Grund der UTM-Abbildungreduktion sind aus ETRS89/UTM-Koordinaten ermittelte Strecken (S) vor der Übertragung in die Örtlichkeit mit dem für Leverkusen gültigen Maßstabsfaktor m(LEV)=0,99982 zu korrigieren.
  Beispiel: S(Örtlich) = S(UTM) / 0,99982 (Korrekturfaktor +18 mm / 100m)

- Die angegebenen Höhen wurden örtlich ermittelt und beziehen sich auf m über NHN - "Deutsches Haupthöhennetz" 1992 (DHHN92).

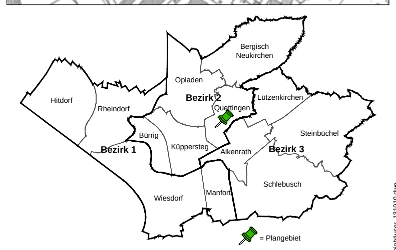
  Projekthöhenreferenzbezug: NHN = NN + 0,035 m

Dieser Plan enthält die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BauGB sowie weitere Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB und auf Grundlage von § 12 BauGB

Anmerkung :
Im Übrigen gelten für den Bestand die Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein - Westfalen (Zeichenvorschrift NW) in der jeweils gültigen Fassung

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt.
Vollständige oder auszugsweise hergestellte Vervielfältigungen, sowie Speicherung auf Datenträger nur mit Erlaubnis des Herausgebers.

Herausgeber:
Stadt Leverkusen
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung und Bauaufsicht



Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 25/II "Werksbrücke Biebighäuser - Borsigstraße"

Der Planfassung liegt Zugrunde:

- Baunutzungsverordnung
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

- Katastergrundlage
  Entspricht für den Geltungsbereich dem Stand vom : **17.02.2014**
  Bezugssystem für die angegebenen Koordinaten ist das Lagebezugssystem ETRS89/UTM (LST489 / UTM-Zone 32N).

Fachbereich Kataster und Vermessung ....

Gezeichnet/CAD: 28.03.2014 613 - Hg	613 - Projektleitung:	613 - Abteilungsleitung:
Maßstab 1: 500	Stand: 03/2014	BLATT 1/1

G:\61\3\ZZeichnerIz_Zeichnungen\BPläne\V_25_II_Werksbrücke Biebighäuser-Borsigstraße\01_BPlan\V_25_II_Brücke Biebighäuser_131010.dwg