



Stadt Leverkusen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 28/II
"Opladen – nbso, südlich Bahnstadtchaussee
(Baudenkmal Kesselhaus)"

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

In Ergänzung zur Planzeichnung wird festgesetzt:

1. Sondergebiet „Baudenkmal Kesselhaus“ (gemäß § 11 BauNVO)

Das Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO dient der Unterbringung von Wohnen, Gastronomie und Dienstleistungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes.

Zulässig sind:

- Wohnungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gastronomie und Außengastronomie (bis max. 40 Sitzplätze) im Zusammenhang mit Betrieben innerhalb des Gebäudes
- Einzelhandel nur im untergeordneten Zusammenhang mit Gastronomie und einer maximalen Verkaufsfläche von 60 m²
- Dienstleistungen, Büros und freie Berufe

Die Betriebszeiten der Gastronomie und der Außengastronomie sind auf den Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) zu beschränken.

Wohnen ist nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 16 Abs. 3 i. V. m. § 18 BauNVO)

Die festgesetzte maximale Traufhöhe (TH) ist bei Gebäuden mit Flachdächern oder Staffelgeschossen die Oberkante der Abdeckung der aufgehenden Außenwände. Die festgesetzte maximale Firsthöhe (FH) ist bei Gebäuden mit Staffelgeschossen die maximale Gebäudehöhe.

3. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (gemäß § 19 Bau NVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Versiegelungen der Außengastronomie, der Gebäudezugänge und der notwendigen Stellplatzanlage einschließlich ihrer Zufahrt bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 23 BauNVO)

Westlich der festgesetzten Baugrenze des Anbaus darf auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche eine Terrasse für die Außengastronomie in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Leverkusen errichtet werden.

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche südlich und östlich der festgesetzten Baugrenzen dürfen unterirdische Müllentsorgungsanlagen oder Ausgänge (z. B. Schachtdeckel) von unterirdischen Müllentsorgungsanlagen in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Leverkusen errichtet werden.

5. Stellplätze und Garagen (gemäß § 12 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb des gesondert festgesetzten Bereichs zulässig.
Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind nicht zulässig.

6. Nebenanlagen (gemäß § 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind oberirdische, untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Lagerplätze und Außenlager auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, sofern sie in einem Abstand von mindestens 25 m zur östlichen Fassade des Baudenkmals Kesselhaus errichtet werden.

7. Gehrecht (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Östlich des Baudenkmals Kesselhaus wird parallel zum Gebäude von der Bahnstadtchaussee bis zur südlichen Plangebietsgrenze ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit mit mindestens 1,5 m Breite festgesetzt.

8. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit Fassaden in den zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen mindestens die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß ($R'_{w,res}$) gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989) erreicht werden.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen:

Kennzeichnung im Plan	Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	erforderlicher $R'_{w,res}$ des Außenbauteils für Büroräume	erforderlicher $R'_{w,res}$ des Außenbauteils für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.
LPB III	III	30 dB(A)	35 dB(A)
LPB IV	IV	35 dB(A)	40 dB(A)
LPB V	V	40 dB(A)	45 dB(A)
LPB VI	VI	45 dB(A)	50 dB(A)

Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109.

Die entsprechenden Nachweise über die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, die sich im jeweiligen Lärmpegelbereich aus den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung, Berlin) für Wohn- bzw. Büronutzung ergeben, sind vorzulegen. Für Schlafräume sind bei Beurteilungspegeln von 45 dB(A) schalldämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ kann bei dem Fachbereich 61 (Stadtplanung) der Stadt Leverkusen zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

HINWEISE

A Maßnahmen zum Bodenschutz

Das Plangebiet ist vollständig als Altstandort eingestuft. Es besteht ein verbindlicher Sanierungsplan vom 13.11.2009 mit Änderungs- und Ergänzungsbescheiden vom 04.01.2011, 26.04.2011, 21.06.2102 und 27.07.2012. Der Sanierungsplan ist bei der Stadt Leverkusen, Fachbereich Umwelt, einsehbar. Bodeneingriffe sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde der Stadt Leverkusen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen. Die Maßnahmen sind gegebenenfalls durch einen Fachgutachter zu begleiten.

B Kampfmittel

Gemäß Erkenntnis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., eine Sicherheitsüberprüfung durchzuführen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend die Polizei Nordrhein-Westfalen – Köln oder der Fachbereich 30 (Recht und Ordnung) der Stadt Leverkusen zu benachrichtigen.

C Grundwassernutzung

Aufgrund der vorhandenen Grundwasserverunreinigungen mit Pflanzenbehandlungs- und Schädlingsbekämpfungsmitteln (PBSM) und chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) wird durch eine Allgemeinverfügung der Stadt Leverkusen verboten, dass im Geltungsbereich Grundwasser gefördert werden darf.

D Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende, archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein Westfalen (DSchG) vom 11.03.1980, dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland oder der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Leverkusen unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW.