

"Opladen - nbso, südlich Bahnhofstadtchausee (Baudenkmal Kesselhaus)"



Verfahrensvermerke	
Aufstellung	Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am den Beschluss zur Aufstellung / Änderung / Aufhebung / Einleitung gefasst. Der Beschluss des Ausschusses ist am öffentlich 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 Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am den Satzungsentwurf mit Begründung und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen. Nach örtlicher Bekanntmachung am wurde der Satzungsentwurf mit Begründung 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 Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am den geänderten Satzungsentwurf mit Begründung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung für die Dauer von beschlossen. Nach örtlicher 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 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 BauVO 1990 sowie § 7 GO NRW gefasst und die Satzungsgründung gebilligt.
	Leverkusen, den Der Oberbürgermeister
Ausfertigung	Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom überein. Die Satzung wird hiermit ausgeteilt.
	Leverkusen, den Der Oberbürgermeister
Bekanntmachung / In-Kraft-Treten	Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am örtlich bekannt gemacht. Dem Bebauungsplan wurde eine Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigelegt. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
	Leverkusen, den Der Oberbürgermeister Fachbereich Stadtplanung Im Auftrag

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

In Ergänzung zur Planzeichnung wird festgesetzt:

- Sondergebiet „Baudenkmal Kesselhaus“ (gemäß § 11 BauVO)**
Das Sondergebiet gemäß § 11 BauVO dient der Umrahmung 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 Aufnahmestellen (bis max. 40 Sitzplätze) im Zusammenhang mit Betrieben innerhalb des Gebäudes
- Einzelhandel nur im unmittelbaren Zusammenhang mit Gastronomie und einer maximalen Verkaufsfläche von 60 m²
- Dienstleistungen, Bistros und kleine Büros
Die Betriebszeiten der Gastronomie und der Aufnahmestellen sind auf den Tag (8:00 bis 22:00 Uhr) zu beschränken.
Wohnen ist nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 15 Abs. 3 I V. m. § 16 BauVO)**
Die festgesetzte maximale Traufhöhe (TH) ist bei Gebäuden mit Flachdächern oder Staffeldächern die Oberhöhe der Abdeckung der aufstehenden Außenmaße. Die festgesetzte maximale Firsthöhe (FH) ist bei Gebäuden mit Staffeldächern die maximale Gebäudehöhe.
- Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (gemäß § 19 BauGB)**
Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Verriegelung der Aufnahmestellen, der Gebäudezugänge und der notwendigen Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrt bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
- Überbaubare Grundflächenfläche (gemäß § 23 BauVO)**
Wird ein festgesetztes Baugrenze des Anbaus darf auf der nicht überbaubaren Grundflächenfläche eine Terrasse für die Aufnahmestellen in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Leverkusen errichtet werden.

- Stellplätze und Garagen (gemäß § 12 BauVO)**
Stellplätze sind nur innerhalb des gesondert festgesetzten Bereichs zulässig. Garagen, Carports und überdeckte Stellplätze sind nicht zulässig.
- Nebenanlagen (gemäß § 14 Abs. 1 I V. m. § 23 Abs. 5 BauVO)**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind oberirdische, untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauVO sowie Lagerplätze und Auflager für auf nicht überbaubaren Grundflächen nicht zulässig.
Die der Versorgung der Baugruppe mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Abfall- von Abwasser absehbaren Nebenanlagen sind auf der nicht überbaubaren Grundflächenfläche gemäß § 14 Abs. 2 BauVO zulässig, sofern sie in einem Abstand von mindestens 25 m zur gestrichelten Fassade des Baudenkmals Kesselhaus errichtet werden.
- Gehrecht (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Östlich des Baudenkmals Kesselhaus wird parallel zum Gebäude von der Bahnhofstadtchausee bis zur südlichen Planungsgrenze ein Gehrecht zugunsten der Fußgänger mit mindestens 1,5 m Breite festgesetzt.
- Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkung (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
Zum Schutz vor Verkehrsmitteln ist die Errichtung, Änderung oder Nutzungsfähigkeit von Gebäuden mit Fassaden in den zueinander festgesetzten Lämpgebieten an den Außenbauteilen von nicht nur vorgeordnet zum Auftrieb von Menschen vorgesehenen Räumen mindestens die Anforderungen an das entsprechende Schalldämmmaß (D_{21w}) gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lämpgebieten nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1998) erreicht werden.

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

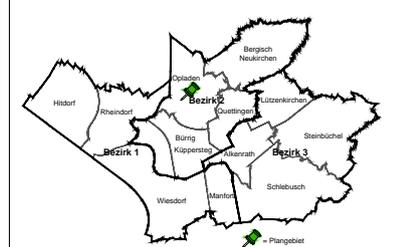
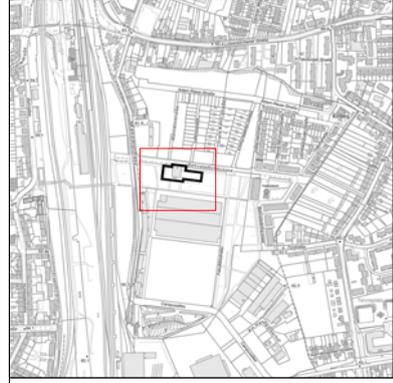
Kategorie	Mindestwert in dB	Mindestwert in dB	Mindestwert in dB
LPB III	37 (BAU)	37 (BAU)	37 (BAU)
LPB IV	39 (BAU)	39 (BAU)	39 (BAU)
LPB V	42 (BAU)	42 (BAU)	42 (BAU)
LPB VI	45 (BAU)	45 (BAU)	45 (BAU)

Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lämpgebereich II gemäß DIN 4109.
Die entsprechenden Nachweise über die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, die sich im jeweiligen Lämpgebereich aus den Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, (Festlegungen von Deutschen Institut für Normung, Berlin) für Wohn- bzw. Büroräumlichkeiten, sind vorzulegen. Für Schaumstoffe sind bei Bauteildicken von 45 (BAU) schalldämmende Bauteileinrichtungen vorzusehen. Die DIN 4109, Schallschutz im Hochbau kann bei dem Fachbereich 61 (Stadtplanung) der Stadt Leverkusen zu den Geschäftsstellen eingesehen werden.

HINWEISE

- Maßnahmen zum Bodenschutz**
Das Plangebiet ist vollständig als Altlastort eingestuft. Es besteht ein erheblicher Spurennachweis von 15.11.2009 mit Änderungen und Ergänzungsbeschlüssen vom 04.01.2011, 25.04.2011, 21.02.2012 und 27.07.2012. Der Spurennachweis ist bei der Stadt Leverkusen, Fachbereich Umwelt einsehbar. Bodengriffe sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Unteren Altlastenuntersuchungsbehörde der Stadt Leverkusen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen. Die Maßnahmen sind gegebenenfalls durch einen Fachjuristen zu begleiten.
- Kampfmittel**
Gemäß Erkenntnis des Kampfmittelbesitzungsstandes NRW kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlrücklagen etc. eine Spürmittelüberprüfung durchzuführen. Starke Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden ein Widerstand gemessen wird. In diesem Falle ist umgehend die Polizei Nordrhein-Westfalen - Köln oder der Fachbereich 30 (Richt- und Ordnung) der Stadt Leverkusen zu benachrichtigen.
- Grundwasserrennung**
Aufgrund der vorhandenen Grundwasseruntersuchungen mit Planbereichs- und Schadstoffkennwertmessungen (PBB) und gelingenden Kohlenwasserstoffen (COW) wird durch eine Allgemeinerklärung der Stadt Leverkusen verboten, dass im Gebietlichen Grundwasser geföhrt werden darf.
- Bodendekämpfung**
Bei Bodenbewegungen auftretende, archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse baulicher und öffentlicher Lebens aus urgeschichtlicher Zeit, sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Nordrhein-Westfalen (DSchG) vom 11.05.1985, dem LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Leverkusen unmittelbar zu melden. Bodendenkmale und Erdenkennungszeichen sind unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW.

Blattschnitt - Übersicht



Bestand	Katastergrundlage
Wohngebäude	<input type="checkbox"/>
Wirtschaftsgebäude	<input type="checkbox"/>
Öffentliche Gebäude	<input type="checkbox"/>
Burdstein	<input type="checkbox"/>
Hauptabwasserleitung	<input type="checkbox"/>
Schachtkeller	<input type="checkbox"/>
Höhe über NN	z.B. 40,32
Neue Höhe über NN	z.B. (41,10)
Vorhandene Flurstücksgrenze	<input type="checkbox"/>
Vorhandene Flurgrenze	<input type="checkbox"/>

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 11 BauVO)	
SO Baudenkmal Kesselhaus	<input checked="" type="checkbox"/>
Sondergebiet gemäß § 11 BauVO	<input type="checkbox"/>
Zielbestimmung technischer Festsetzung	<input type="checkbox"/>
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 16 Abs. 2 und § 17 BauVO)	
Grundflächenzahl (GRZ)	z.B. 0,6
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	z.B. IV
Traufhöhe über NN	z.B. TH 83,3 m NN
Firsthöhe über NN	z.B. FH 85,5 m NN
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauVO)	
Baugrenze	<input type="checkbox"/>
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
Öffentliche Grünfläche, Parkanlage	<input type="checkbox"/>
Regelung für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)	
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	<input type="checkbox"/>

Sonstige Planzeichen	
Umgebung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22)	<input type="checkbox"/>
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	<input type="checkbox"/>
Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans	<input type="checkbox"/>
Lämpgebereich III	<input type="checkbox"/>
Lämpgebereich IV	<input type="checkbox"/>
Lämpgebereich V	<input type="checkbox"/>
Lämpgebereich VI	<input type="checkbox"/>
Lämpgebereich gemäß textlichen Festsetzungen	<input type="checkbox"/>
Abgrenzung von Flächen, deren Boden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 BauGB)	<input type="checkbox"/>
Kennzeichnung gemäß textlicher Festsetzung	<input type="checkbox"/>
Baugrenze der Planzeichen	<input type="checkbox"/>

Aufgrund der besseren Lesbarkeit sind die Planzeichen nebeneinander angeordnet. Die Beschriftung der Planzeichen ist die Umgrenzungslinie des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bzw. die Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Einzeichnung technischer Regelwerke:
DIN - Vorschriften und sonstige technische Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden bei der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Rechtsgrundlagen

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.7.1994, in der derzeit gültigen Fassung.
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.2.2004, in der derzeit gültigen Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) vom 1.3.2000, in der derzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausweisung der Baubereiche und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990, in der derzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNV) vom 23.1.1990, in der derzeit gültigen Fassung.
- Bunddenkmalschutzgesetz (BDMSchG) vom 29.07.2009, in der derzeit gültigen Fassung.

Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhenangabe

- Die angegebenen Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem ETRS89/UTM (LST489 / UTM-Zone 32N).
- Auf Grund der UTM-Abbildungsstörungen sind aus ETRS89/UTM-Koordinaten ermittelte Strecken (S) von der Übertragung in die Orientierung mit dem für Leverkusen gültigen Maßstabsfaktor m(EV)=0,99982 zu korrigieren. Beispiel: S(Orient)=S(UTM) / 0,99982; Korrekturfaktor +18 mm / 100m
- Die angegebenen Höhen wurden örtlich ermittelt und beziehen sich auf m über NN - "Deutsches Hauptmeridian" 1992 (DHN92).

Projekthöhepunkt: NNH = NN + 62,29 m

Dieser Plan enthält die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BauGB sowie weitere Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB.

Anmerkung:
Im Übrigen gehen für den Bestand die Zeichenvorschriften für Katasterplan und Vermessungspläne in Nordrhein - Westfalen (Zeichenvorschrift NW) in der jeweils gültigen Fassung.

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

Herausgeber:
Stadt Leverkusen
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung
Bebauungsplan V 28/II
"Opladen - nbso, südlich Bahnhofstadtchausee (Baudenkmal Kesselhaus)"

Der Planumfang liegt Zugrunde:

- Bebauungsplanverordnung (BauVO) 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
- Bezugssystem für die angegebenen Koordinaten ist das Lagebezugssystem ETRS89/UTM (LST489 / UTM-Zone 32N).

Fachbereich Kataster und Vermessung

Städtebauliche Planung in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung der Stadt Leverkusen durch Planungsbüro
Architekt Stadtplanung Stadtentwicklung Hameler | Grün-Rosck | Wegman + Partner

Fachbereichsleitung 61 _____ Planungsbüro _____

Geschichtl. CAD: _____ 613 - Projektleitung: _____ 613 - Abteilungsleitung: _____
ASS 12.04.2016

Maßstab: 1:500 Stand: April 2016 Blatt 1/2