Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 28/II

"Opladen - nbso, südlich Bahnstadtchaussee (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 …… 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 Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am …… den Satzungsentwurf mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen. Nach ortsüblicher 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 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
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 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. Dem Bebauungsplan wurde eine Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.
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:

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 BauNVO)

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 (SO 1.2) 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. 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 Schalldämm-Maße 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	VIII	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) schallgedämmte 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, 21.06.2012 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

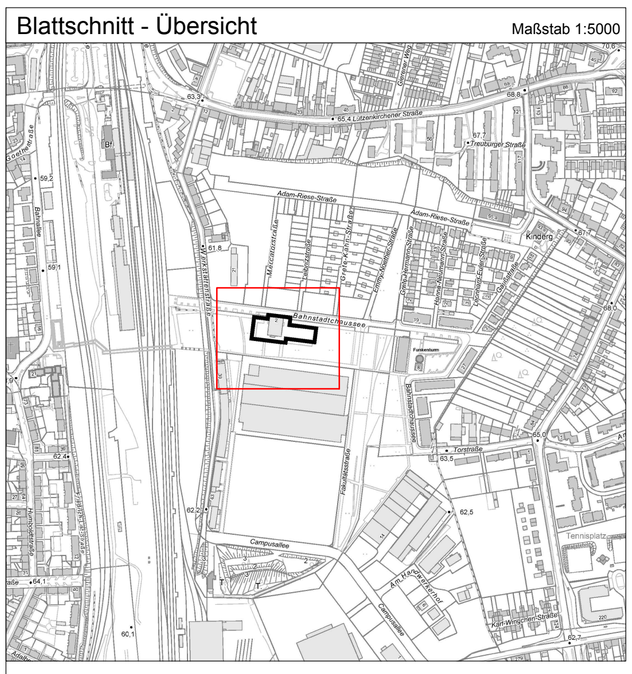
Aufgrund der vorhandenen Grundwasserverunreinigungen mit Pflanzenbehandlungs- und Schädlingsbekämpfungsmitteln (PBSM) und chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) wird durch eine Allgemeinverfügung der Stadt Leverkusen verboten, dass im Geltungsbereich Grundwasser gefördert werden darf.

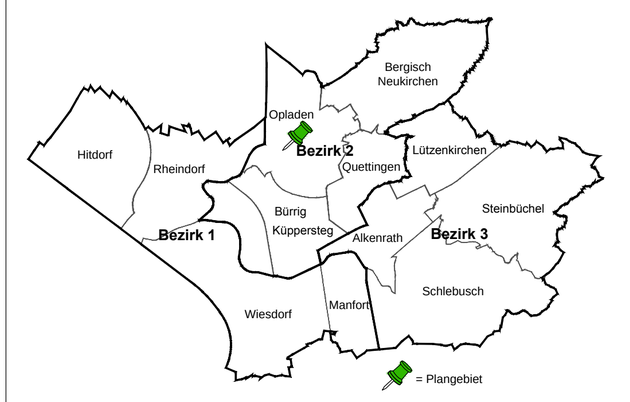
D Bodendenkmalpflege

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 Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW.

Blattschnitt - Übersicht

Maßstab 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		
Vorhandene Flurgrenze		
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 1-11 BauNVO)		
SO "Baudenkmal Kesselhaus" Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO Zeckbestimmung textlicher Festsetzung		SO
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO)		
Grundflächenzahl (GRZ)	z.B.	0,6
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	z.B.	I V
Traufhöhe über NHN	z.B.	TH 83,3 m NHN
Firsthöhe über NHN	z.B.	FH 86,5 m NHN
Oberkante baulicher Anlagen über NHN	z.B.	OK 92,4 m NHN
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)		
Baugrenze		
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		
Öffentliche Grünfläche, Parkanlage		Parkanlage
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		D

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22)	St
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes	
Lärmpegelbereich III	
Lärmpegelbereich IV	
Lärmpegelbereich V	
Lärmpegelbereich VI	
Lärmpegelbereich gemäß textlichen Festsetzungen	
Abgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 BauGB) Kennzeichnung gemäß textlicher Festsetzung	
Bezugslinie der Planzeichen	

Aufgrund der besseren Lesbarkeit sind die Planzeichen nebeneinander angeordnet. Die Bezugslinie der Planzeichen ist die Umgrenzungslinie des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bzw. die Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Einsichtnahme technischer Regelwerke:

DIN - Vorschriften und sonstige technische Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 23.9.2004, 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 Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990, in der derzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.1.1990, in der derzeit gültigen Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, in der derzeit gültigen Fassung.

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 + 62,29 m

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

Stadt Leverkusen

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

Der Planfassung liegt Zugrunde:

- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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 : .....
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
Architektur Stadtplanung Stadtentwicklung Hamerla | Gruß-Rinck | Wegman + Partner

..... Fachbereichsleitung 61
..... Planungsbüro

Gezeichnet/CAD:	613 - Projektleitung:	613 - Abteilungsleitung:
ASS 13.01.2017		

Maßstab: 1:500 Stand: Januar 2017 **Blatt 1/2**