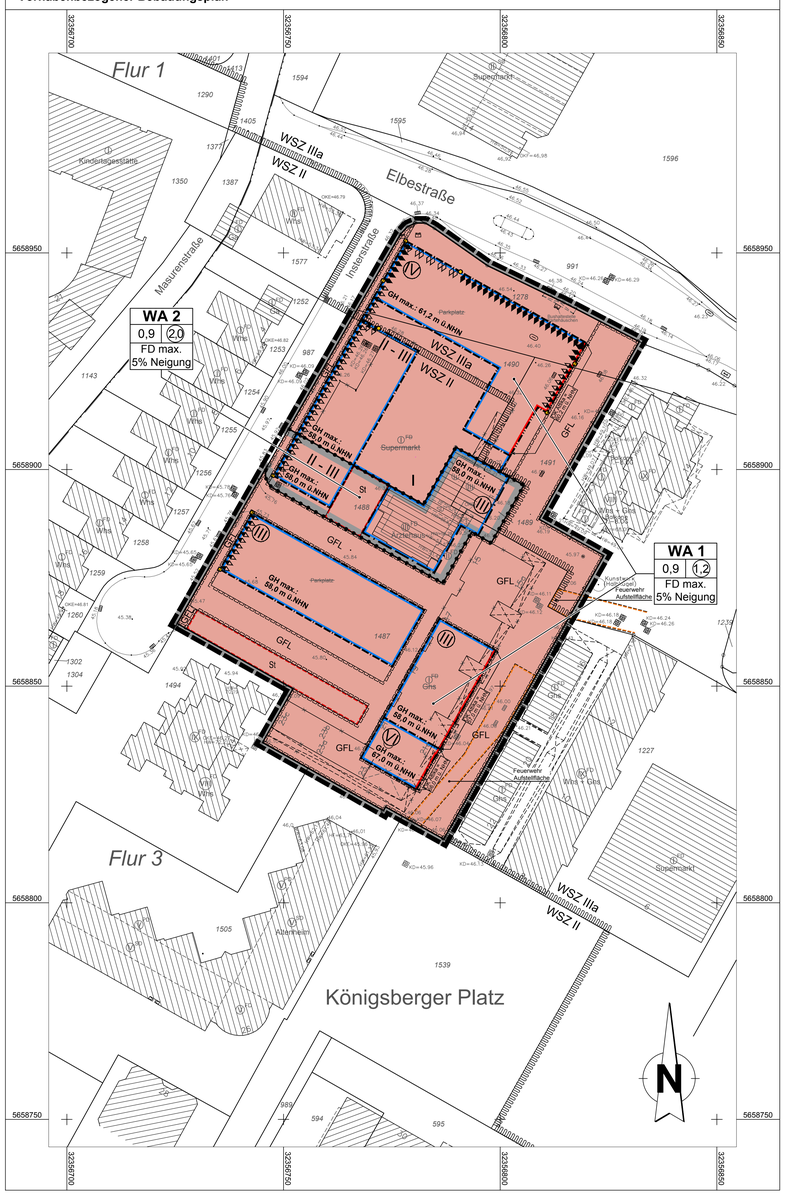
Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 27/I „Rheindorf-Nord - zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Vorhaben- und Erschließungsplan

A Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzung „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke" nur ausnahmsweise zulässig ist.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 3 „Anlagen für die Verwaltung"
- Nr. 4 „Gartenbaubetriebe"
- Nr. 5 „Tankstellen"

nicht zulässig sind.

2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 darf die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Baugebiet WA 2 darf die Geschossflächenzahl bis zu einer GFZ von 2,0 überschritten werden.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten zwingenden Attikahöhen (OK Attika) dürfen im Bereich der Baulinien ausnahmsweise entweder bis zu 1,0 m über- oder bis zu 1,0 m unterschritten werden.

Als Attikahöhe gilt das Maß bis zur Schnittlinie der aufgehenden Wand mit der Dachhaut. Als Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt des Gebäudes.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Aufzugsüberfahrten und technische Einrichtungen (Lüftung, Antennen, Solaranlagen), die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ausnahmsweise um maximal 2 m überschreiten. Die Gebäudeteile müssen mindestens um das Maß der Überschreitung von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

3 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Baulinien

Ein Zurücktreten der erdgeschossigen Gebäudefassaden hinter die an die östliche Ladenzone (Fußgängerbereich) angrenzenden Baulinien ist bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m zulässig.

3.2 Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile, wie Hauseingänge, Balkone und Loggien, auf maximal einem Drittel ihrer Länge um maximal 2,50 m überschritten werden.

4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

4.1 Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen im Erdgeschoss zulässig. Tiefgaragen sind nicht zulässig.

4.2 Stellplätze

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind ebenerdige Kfz-Stellplätze ausschließlich innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.

4.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Kinderspielplätze gemäß § 9 BauO NRW, notwendige Fahrradabstellplätze und Flächen zur Abfallentsorgung und der Stromversorgung.

5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

5.1 Anpflanzung von Bäumen

Innerhalb des Plangebietes wird festgesetzt, das mindestens 25 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und gärtnerisch zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind. Deren Entwicklung ist durch eine zweijährige Entwicklungspflege zu sichern.

5.2 Begrünung des Daches des ebenerdigen Parkdecks

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass nicht überbaute Flächen auf dem Dach des ebenerdigen Parkdecks zu mindestens 50 % intensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und gärtnerisch zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind.

5.3 Dachbegrünung

Die Dächer der obersten Geschosse sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Aufzugsüberfahrten, technische Aufbauten und Anlagen für erneuerbare Energien.

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

6.1 Lärmpegelbereiche

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	Lärmpegel-bereich	Außenlärm -pegel	R´w,res erforderlich für Büro -nutzung und Ähnliches	R´w,res erforderlich für Aufenthalts-räume in Wohnungen, Übernachtungs-räume, Unterrichtsräume und ähnliches
	III	<= 65 dB(A)	30 dB	35 dB
	IV	<= 70 dB(A)	35 dB	40 dB
	V	<= 75 dB(A)	40 dB	45 dB

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

Die hieraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

6.1 Fensterunabhängige Belüftung

Innerhalb des Plangebietes ist für Schlafräume und Kinderzimmer eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen über fensterunabhängige Lüftungssysteme mit geeignetem Schallschutz sicher zu stellen.

Auf die Sicherstellung einer fensterunabhängigen Belüftung kann verzichtet werden, wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein Außenpegel von 45 dB (A) im Nachtzeitraum eingehalten wird.

7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW

7.1 Dachneigung

Im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer (Dachneigung bis 5 %) zulässig.

7.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden entlang der Ladenzone (Fußgängerbereich) einschließlich ihrer Eckbereiche parallel zur Fassade im Erdgeschoss und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Gewerbeeinheit ist nur eine Werbeanlage, in Ausnahmefällen maximal zwei Werbeanlagen, zulässig.

Werbeanlagen sind mit einer Höhe von maximal 0,60 m, einer Tiefe von maximal 0,20 m und einer Größe von maximal 2 m² zulässig.

Werbeanlagen sind nur in Form von angestrahlten oder schwach hinterleuchteten Einzelbuchstaben zulässig. Ausnahmsweise kann eine einheitige Flächenwerbung zugelassen werden, wenn das Gebäuse nicht größer als die Aufschrift ist.

Werbeanlagen mit greller Signalwirkung sowie mit Blink-, Lauf- bzw. Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind so zu einichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der Straße nicht geblendet werden.

B Nachrichtliche Übernahmen

1 Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone II des Wasserwerkes Leverkusen-Rheindorf. Tiefgaragen, Kellergeschosse und andere unterirdische bauliche Anlagen sowie Gründungspfähle sind nicht zulässig.

Wassergefährliche Anlagen, die wassergefährdende Stoffe abstoßen oder in denen regelmäßig mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (Lagern, Sammeln, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln, Verwenden, Transportieren), sind nicht zulässig.

C Hinweise

1 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt Leverkusen oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2 Kampfmittel

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Fachbereich Recht und Ordnung der Stadt Leverkusen bzw. außerhalb der Bürozeiten die Feuerwehr zu verständigen.

3 Bauten in deutschen Erdbebengebieten

Gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 " Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen. Die Gemarkung Rheindorf der Stadt Leverkusen ist nach der "Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein- Westfalen, 1 : 350 000 (Karte zu DIN 4149)" der Erdbebenzone 1 in geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen.

4 Kriminalprävention

Wohngebäude und Garagen(-anlagen) sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen und kriminalitätssteigernden Faktoren entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen gestaltet werden. Die Beratung der technischen und städtebaulichen Kriminalprävention ist kostenlos (kp-o.koeln@polizei.nrw.de, 0221-229-8655 oder 0221-229-8008).

5 Sonstiges

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" - Ausgabe 11/1989 - sowie die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) kann bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, bezogen oder beim Fachbereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Leverkusen während der Dienststunden eingesehen werden.

Verfahrensvermerke *(nicht-zutreffendes bitte streichen)*

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 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 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

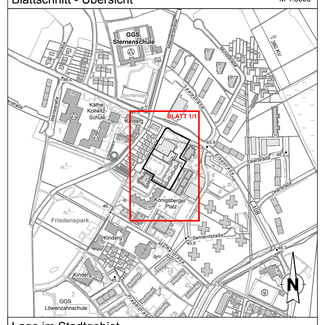
Bekanntmachung / In-Kraft-Treten

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.

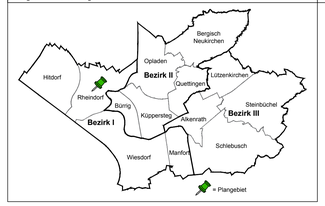
Leverkusen, den .....
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Im Auftrag

Blattschnitt - Übersicht

M 1:5000



Lage im Stadtgebiet



Legende zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

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)	
Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO z. B.	WA 1

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO)	
Geschossflächenzahl (GFZ) z. B.	0,7
Grundflächenzahl (GRZ) z. B.	0,4
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z. B.	III
Zahl der Vollgeschosse, zwingend z. B.	(III)
maximale Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull z. B.	GH max.: 58,0 m ü. NHN
Oberkante Attika in Metern über Normalhöhennull, zwingend z. B.	OK Attika = 60,2 m ü. NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)	
Baulinie	
Baugrenze	
Flachdach max. 5 % Neigung	FD

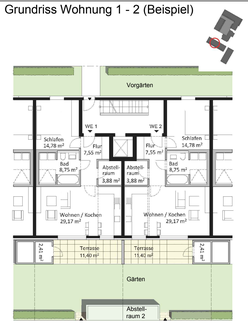
Sonstige Planzeichen	
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22)	
Stellplätze	St
Gehrecht und Fahrrecht für Radfaher zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)	GFL
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes/Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten	
Lärmpegelbereich III	
Lärmpegelbereich IV	
Lärmpegelbereich V	

Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen	
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	
Wasserschutzzone z. B.	WSZ II
Feuerwehraufstellfläche	

Beispielhafte Darstellungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Grundriss Wohnung 1 - 2 (Beispiel)



Wohnung 1		Wohnung 2	
Wohnen/Essen	= 29,17 m²	Wohnen/Essen	= 29,17 m²
Bad	= 8,75 m²	Bad	= 8,75 m²
Abstellraum	= 3,88 m²	Abstellraum	= 3,88 m²
Flur	= 7,55 m²	Flur	= 7,55 m²
Schlafen	= 14,78 m²	Schlafen	= 14,78 m²
Terrasse (1/4)	= 2,85 m²	Terrasse (1/4)	= 2,85 m²
Gesamt:	= 66,98 m²	Gesamt:	= 66,98 m²
Abstellraum 2	= 2,41 m²	Abstellraum 2	= 2,41 m²

ohne Maßstab

Grundriss Wohnung 3 - 5 (Obergeschoss, Beispiel)

Wohnung 3:		Wohnung 4:		Wohnung 5:	
Wohnen/Essen	= 30,63 m²	Wohnen/Essen	= 29,95 m²	Wohnen/Essen	= 30,63 m²
Bad	= 8,46 m²	Bad	= 8,75 m²	Bad	= 8,46 m²
Abstellraum	= 3,80 m²	Flur	= 9,37 m²	Flur	= 7,09 m²
Flur	= 7,09 m²	Schlafen	= 14,77 m²	Schlafen	= 14,70 m²
Schlafen	= 14,70 m²	Balkon (1/4)	= 3,83 m²	Balkon (1/4)	= 2,00 m²
Balkon (1/4)	= 1,85 m²			Abstellraum	= 3,80 m²
Gesamt:	= 66,53 m²	Gesamt:	= 66,67 m²	Gesamt:	= 66,68 m²
Abstellraum 2	= 2,41 m²	Abstellraum 2	= 2,41 m²	Abstellraum 2	= 3,52 m²

ohne Maßstab

Ansicht West (Beispiel)

ohne Maßstab

Ansicht Ost (Beispiel)

ohne Maßstab

Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage

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-Abbildungsreduktion sind aus ETRS89/UTM-Koordinaten ermittelte Strecken (S) vor der Übertragung in die Örtlichkeit mit dem für Leverkusen gültigen Maßstabsfaktor mLEV=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 + 0,034 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
Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 27/I
"Rheindorf-Nord, zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz"

Der Planfassung liegt Zugrunde:

- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit gültigen Fassung.

- Katastergrundlage

Entspricht für den Geltungsbereich dem Stand vom : .....
Bezugssystem für die angegebenen Koordinaten ist das Lagebezugssystem ETRS89/UTM (LST489 / UTM-Zone 32N).
ÖbVI: Dipl.-Ing. Christine Monka,
Am Kreispark 32, 51379 Leverkusen ÖbVI

Städtebauliche Planung in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung der Stadt Leverkusen durch Planungsbüro:
Stadtplanung Zimmermann GmbH, Linzer Str. 31, 50939 Köln

Fachbereichsleitung 61 Planungsbüro

Gezeichnet:	Geprüft/Überarbeitet:	613 - Projektleitung:	613 - Abteilungsleitung:
Planungsbüro	FB 61 - 613		
Zimmermann	Hagenberg		
Zuletzt gespeichert am: 23.02.2017			

0 10 20 30 40 50 m

Maßstab 1:500 Stand: 27.01.2017 **BLATT 1/1**

Beschlussvorlage_2017_1490_Anlage_3.4_Rheindorf_Nord_Königsberger_Platz_Anlage_3.4_Rheindorf_Nord_Königsberger_Platz_V27_I