

Bebauungsplan Nr. 221/II "Opladen - Kreisverkehr Rennbaumstraße/Stauffenbergstraße" Anlage 3 zur Vorlage Nr. 2019/3335



A Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung**
Allgemeine Wohngebiete (gemäß § 4 BauNVO)
 Die festgesetzten überbaubaren Grundflächen dürfen in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2 und WA 3) festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 - Anlagen der Verwaltung
 - Tankstellen
 nicht Bestandteile des Bebauungsplans sind.
Maß der baulichen Nutzung
2.1 Grundflächenzahl (gemäß § 19 BauNVO)
Überschreitung durch Terrassen
 Die festgesetzte überbaubare Grundfläche darf in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2 und WA 3) durch die Grundfläche von an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überschritten werden.
 Die Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundfläche darf auch in der Summe der Grundflächen von an Gebäude angrenzenden Terrassen und der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen eine GRZ von 0,6 nicht überschreiten.
Überschreitung durch begründete Tiefgaragen
 Die GRZ darf ausnahmsweise durch Tiefgaragen und deren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden, wenn eine Überdeckung mit einer mindestens 0,5 m starken Vegetationsstragschicht (z.B. Drainage-Schicht) erfolgt.
2.2 Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 16 Abs. 3 I V.m.B. § 18 BauNVO)
 Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Mauer über Normalniveau (m. ü. NN) oder über Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Gebäuhöhen (OK max) in m. NNH ist bei Flachdächern die Oberkante Attika.
 Überschreitungen der (maximal) zulässigen Gebäudehöhen durch technische Anlagen und Aufbauten wie z. B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Anlagen für Solarenergie, sofern diese zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichteten Gebäuden einen Abstand von mindestens ihrer Höhe aufweisen, sowie Treppenhäuser oder Aufzüge um bis zu 2,0 m sind zulässig.
 Im WA 3 ist die Errichtung eines fünften Geschosses auf maximal drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zulässig, sofern die zur öffentlichen Verkehrsfläche und zur privaten Grundfläche ausgerichtete äußere Gebäudesseite eine einheitliche vertikale Fucht bildet. Untergeordnete Vor- und Rücksprünge bis maximal 30 cm sind zulässig.
3. Überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Überschreitung durch Terrassen
 Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2 und WA 3) durch Terrassen um bis zu 3 m überschritten werden.
Überschreitung durch Balkone
 Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2 und WA 3) durch Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m auf der Summe höchstens 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.
4. Stellplätze, Garagen und Carports (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)
 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Stellplätze (St) und Garagen (Ga) nur innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.
 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist die Errichtung von überdachten Stellplätzen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen sind in allen Baugebieten allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
5. Anlagen und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
5.1 Passiver Schallschutz
Aufenthaltsräume
 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpiegel sind der Nebendarstellung der Plankarte zu entnehmen. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.
Schallgedämmte Lüftungssysteme
 Bei Wohnungen sind die dem Schlaft dienenden Räume, die nicht über ein Fenster mit Fassaden mit Beurteilungspegel ≤ 45 dB(A) nachts verfügen, mit einem geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z. B. schallgedämmte Lüftungssysteme). Hinweis: Gemäß Schallgutachten liegen im gesamten Plangebiet Beurteilungspegel von über 45 dB(A) nachts in allen Fassadenbereichen vor.
Außenwohnbereiche
 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind bei zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin orientierten Wohnungen und mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem zur lärmabgewandten Seite hin ausgerichteten Außenwohnbereich baulich verbunden sind an Fassaden mit Beurteilungspegel von ≥ 62 dB(A) tags nur als verglaste Vorbau oder verglaste Loggia zulässig.
5.2 Ausnahmeregelung
 Ausnahme kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz (Ziffer 5.1) abgewichen werden, soweit mittels einer schalltechnischen Untersuchung eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass infolge eines geringeren maßgeblichen Außenlärmpiegels bzw. Beurteilungspegels oder anderer ergreifender Maßnahmen geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.
6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Im Bereich der öffentlichen Grünflächen mit der festgesetzten Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der vorhandene Baumbestand und die Ufervegetation des Wiembachs zu erhalten und zu entwickeln.

B Kennzeichnung & Nachrichtliche Übernahmen

- Atlanten NE 2075 - Tankstelle Rennbaumstraße 59**
 Im zentralen Teil des Bebauungsgebietes ist der Standort NE 2075 - Tankstelle Rennbaumstr. 59 im Bereich des Eckgrundstücks Stauffenbergstraße/Rennbaumstraße (WA 3) gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.
 Bei Nutzungsänderungen und/oder Eingriffen in den Untergrund sind die lokalen stützungsbedingten Bodenmerkmale sowie die in den Aufüllungen (unterhalb der ca. 0,3 m mächtigen Oberflächenverfestigung) festgestellten erhöhten Schadstoffgehalte sowohl im Hinblick auf eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) als auch unter abfalltechnischen Gesichtspunkten zu berücksichtigen.
 Art und Umfang der konkret erforderlichen Einzelmaßnahmen sind in Abhängigkeit von den geplanten Eingriffen bzw. Nutzungsänderungen mit dem Fachbereich Umwelt, Untere Bodenenschutzbehörde, frühzeitig abzustimmen und festzulegen.
- Überschwerungsgebiete**
 Für den Verlauf des Wiembachs innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist gemäß Karte des Überschwerungsgebietes des Wiembachs im Regierungsbezirk Köln ein Überschwerungsgebiet festgesetzt, das gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird.

C Hinweise

- Kampfmittel**
 Luftbilder aus den Jahren 1930 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Eine Überprüfung der überbaubaren Flächen auf Kampfmittel wird empfohlen. Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfählschlagen etc., eine Sicherheitsprüfung durchzuführen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Fachbereich der Stadt Leverkusen mit der Besondere der Feuerwehre zu benachrichtigen.
- Bodenmerkmale**
 Bei Bodenbewegungen aufwändig archaische Funde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Schutz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale in den Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DStNG) vom 11.03.1960 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Leverkusen unverzüglich zu melden. Bodenmerkmale und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVr-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Besondere zu beachten sind die §§ 15 und 16 DStNG NW.
- Hochwasserschutz**
 Gemäß Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung Düsseldorf/Köln liegen untergeordnete Bereiche des WA 1 bei einem Hochwasserstand H₁₀₀ im überfluteten Bereich, in dem Wasserstufen von stollenweise bis zu 4,0 m auflaufen.

D Legende

Bestand	Katastergrundlage
Wohngebäude	Wohngebäude
Wirtschaftsgebäude	Wirtschaftsgebäude
Öffentliche Gebäude	Öffentliche Gebäude
Bordstein	Bordstein
Hauptwasserleitung	Hauptwasserleitung
Schachtkanal	Schachtkanal
Höhe über NNH (Normalhöhenmaß)	Höhe über NNH (Normalhöhenmaß)
Neue Höhe über NNH	Neue Höhe über NNH
Vorhandene Flurstücksgrenze	Vorhandene Flurstücksgrenze
Vorhandene Flurgrenze	Vorhandene Flurgrenze

E Grünflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen	Öffentlich	Privat
Öffentliche Grünfläche	Öffentlich	Privat
Private Grünfläche	Öffentlich	Privat
Spezialplatz	Öffentlich	Privat

F Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen	Wasserflächen
Wasserflächen	Wasserflächen

G Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

H Regelung für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (gemäß § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Regelung für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	Regelung für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
Regelung für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	Regelung für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

I Sonstige Planzeichen

Sonstige Planzeichen	Sonstige Planzeichen
Sonstige Planzeichen	Sonstige Planzeichen

J Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6a BauGB)

Nachrichtliche Übernahme	Nachrichtliche Übernahme
Nachrichtliche Übernahme	Nachrichtliche Übernahme

K Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage

Einsichtnahme in technische Regelwerke

DIN - Vorschriften und sonstige technische Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, 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
- Baugesetz (BauGB) i. d. F. d. B. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 BauO NRW 2018) in Kraft getreten am 01. August 2018 und zum 01. August 2019 in der derzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleistungs- und die Darstellung des Planbaus (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZ 90) vom 14.12.1990, in der derzeit gültigen Fassung
- Bauabzugsverordnung (BauAV) i. d. F. d. B. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3766)
- Bauwerkschutzgesetz (BauWSchG) 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 (ETRS89/UTM-L1449/UTM-Zone 32N).

Auf Grund der UTM-Abbildungseffekte sind aus ETRS89/UTM-Koordinaten ermittelte Strecken (St) vor der Übertragung in die Orthoform mit dem für Leverkusen gültigen Maßstab (1:500) zu korrigieren. (Beispiel: St(Ortho) = St(UTM) / 0,99962 (Korrekturfaktor = 18 mm / 100m))

Die angegebenen Höhen wurden örtlich ermittelt und beziehen sich auf m über NNH "Deutsches Haupthöhennetz" 1960 (DHN60).

Projekthöhennennwert: NNH = NN + 0,034 m

Die Katastergrundlage entspricht für den Geltungsbereich dem Stand von 02.03.2020.

ÖffV: Fachbereich Kataster und Vermessung

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

Im Übrigen gelten für den Bestand die Zeichenschriften für Katasterkarten und Vermessungskarten in Nordrhein - Westfalen (Zeichenschriften NW) in der jeweils gültigen Fassung.

Herausgeber: Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung oder auszugsweise hergestellte Vervielfältigungen, sowie die Verbreitung auf Datenträgern nur mit Erlaubnis des Herausgebers.

Zuletzt gespeichert am: 20.02.2020

Maßstab 1:500 Stand: 03.03.2020

Lage im Stadtgebiet

Verfahrensvermerke (nichtzutreffendes bitte streichen)

Aufstellung (§ 9 BauGB)
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen (der Rat) der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ... den Beschluss zur Aufstellung / Änderung / Aufhebung / Einleitung / Gestalt. ... erteilt. ...

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (gemäß § 1 Abs. 4 BauGB)
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat von ... bis ... stattgefunden. Parallel wurde der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet.

Öffentliche Auslegung (§ 9 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ... den Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht geneigt und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen. Nach erneueter Bebauungsplanung am ... wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgestellt und geneigt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Erneute öffentliche Auslegung (§ 4 Abs. 2 BauGB)
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ... den geänderten Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht geneigt und die erneute öffentliche Auslegung für die Dauer von ... beschlossen. Nach erneueter Bebauungsplanung am ... wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgestellt und geneigt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
 Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ... über den vorgeschlagenen Bebauungsplan beschlossen. Den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit dem BauVO 2017 sowie § 7 GO NRW geneigt und die Satzungsgebung geneigt.

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

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
 Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ... wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... öffentlich bekannt gemacht. Dem Bebauungsplan wurde eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB beigelegt. Die Satzung ist in Kraft getreten.

Blattschnitt - Übersicht
 M 1:5000

Stadt Leverkusen
 Fachbereich Stadtplanung
 Bebauungsplan Nr. 221/II
 "Opladen - Kreisverkehr Rennbaumstraße/Stauffenbergstraße" Entwurf (Vorabzug)

Beauftragt: Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung
 In Zusammenarbeit mit:
 ISB Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Zur Pumpstation 1, 42781 Haan

Fachbereichsstelle 81
 Gezeichnet: Dept./Urbau/Verf. 113 / Projektleitung: 113 - Ableitung: 113
 113 - 411
 Zuletzt gespeichert am: 20.02.2020

Maßstab 1:500 Stand: 03.03.2020