

Bebauungsplan Nr. 221/II "Opladen - Kreisverkehr Rennbaumstraße/Staufenbergstraße" Anlage 9 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)
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird für die allgemeinen Wohngebiete (WA 1, WA 2 und WA 3) festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 - Anlagen der Verwaltung
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellennicht 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 allen 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 in 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 bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden, wenn eine Überdeckung mit einer mindestens 0,5 m starken Vegetationsstabschicht (z.B. Drainage-Schicht) erfolgt.
- Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 16 Abs. 3 i.V.m. § 18 BauNVO)**
Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meer über Normalhöhennull (m. ü. NN) über dem Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Gebäuhöhen (OK max) in m ü. NN 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 öffentlichen Verkehrsfläche und zur privaten Grünfläche ausgerichtete äußere Gebäudesseite eine einheitliche vertikale Fassade bildet. Untergrobdreie Vor- und Rücksprünge bis maximal 30 cm sind zulässig.
- 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.
- 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 den allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen sind in allen Baugebieten allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Anlagen und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
5.1 Passiver Schallschutz Außenräume
Außenräume
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenräume 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 Außenlärmpegel sind der Nebendarstellung der Plankarte zu entnehmen. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenräume der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.
Schallgedämmte Lüftungssysteme
Bei Wohnungen sind die dem Schlafen 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 Schallrichtlinien 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 fassadenwandseitigen Seite hin ausgerichteten Außenwohnbereich baulich verbunden sind an Fassaden mit Beurteilungspegel von > 62 dB(A) tags nur als verglaste Vorlauf oder verglaste Loggia zulässig.
Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur zum Kreisverkehr oder öffentlichen Verkehrsflächen hin orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaste Vorlauf oder verglaste Loggia zu errichten.
Hinweis: Im gesamten Plangebiet liegen gemäß Schallrichtlinien an den zu den öffentlichen Verkehrsflächen orientierten Fassaden Beurteilungspegel von über 62 dB(A) tags vor.
5.2 Ausnahmeregelung
Ausnahmsweise 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 Außenlärmpegels bzw. Beurteilungspegels oder anderer ergreifbarer Maßnahmen geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.
- 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 Baubestand und die Ufervegetation des Wiembachs zu erhalten und zu entwickeln.

Legende

Bestand	Katastergrundlage
Wohngebäude	[Symbol]
Wirtschaftsgebäude	[Symbol]
Öffentliche Gebäude	[Symbol]
Bordstein	[Symbol]
Hauptwasserleitung	[Symbol]
Schachtkessel	[Symbol]
Höhe über NNH (Normalhöhennull)	z.B. 41,30
Neue Höhe über NNH	z.B. 41,32
Vorhandene Flurstücksgrenze	[Symbol]
Vorhandene Flurgrenze	[Symbol]

Art der baulichen Nutzung	(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete (gemäß § 4 BauNVO)	WA

Maß der baulichen Nutzung	(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 19 BauNVO)
Geschossflächenzahl (GFZ) (GFZ)	z.B. 0,7
Grundflächenzahl (GRZ) (GRZ)	z.B. 0,4
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	z.B. 111
Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze	z.B. 111 - 1
Zahl der Vollgeschosse Zwischeng	z.B. 111
maximale Oberkante Gebäude über NNH (Normalhöhennull)	z.B. OK max. 87,0 m ü. NN

Bauweise, Bauformen, Baugrenzen	(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Offene Bauweise	0
Geschlossene Bauweise	9
Baugrenze	[Symbol]
Flachdach	FD

Verkehrsflächen	(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 19 und Abs. 6 BauGB)
Strassenverkehrsflächen	[Symbol]
Strassenbegrenzungsfläche auch gegenüber Verkehrsflächen	[Symbol]
Eintrittsbereich / Ausfahrtbereich	[Symbol]

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen	(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Unterirdisch	[Symbol]

Grünflächen	(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünfläche	[Symbol]
Private Grünfläche	[Symbol]
Spezialplatz	[Symbol]

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

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 21 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	[Symbol]
Einrichtung von Bäumen	[Symbol]
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	[Symbol]

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

Sonstige Planzeichen	(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Garagen	[Symbol]
Umgrenzung des öffentlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	[Symbol]
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Bebauungen, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes	[Symbol]

Kennzeichnung	(gemäß § 9 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)	[Symbol]
Hinweis: Fläche NE 2075 gem. Boden- und Altlastkataster der Stadt Leverkusen	[Symbol]

Nachrichtliche Übernahme	(gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	[Symbol]
Überschreitungsbereich (Nachrichtliche Übernahme) gemäß § 9 Abs. 6 BauGB	[Symbol]

Verfahrensvermerke (nichtzutreffendes bitte streichen)

Aufstellung (§ 9 BauGB)
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Baun und Planen der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ... den Beschluss zur Aufstellung / Änderung / Aufhebung / Einleitung / Gestand. Der Beschluss des Ausschusses des Rates ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Baun und Planen der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ... den Beschluss zur Aufhebung / Änderung / Aufhebung / Einleitung / Gestand. Der Beschluss des Ausschusses des Rates ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat von ... bis ... stattgefunden. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet.
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Baun und Planen der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ... den Beschluss zur Aufhebung / Änderung / Aufhebung / Einleitung / Gestand. Der Beschluss des Ausschusses des Rates ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Baun und Planen der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ... den Beschluss zur Aufhebung / Änderung / Aufhebung / Einleitung / Gestand. Der Beschluss des Ausschusses des Rates ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Erneute öffentliche Auslegung (§ 4 Abs. 3 BauGB)
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Baun und Planen der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ... den Beschluss zur Aufhebung / Änderung / Aufhebung / Einleitung / Gestand. Der Beschluss des Ausschusses des Rates ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
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 2017 sowie § 7 GO NRW gefasst und die Satzungsgründung beigefügt.

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

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der Bebauungsplan wurde am ... bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wurde eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB beigefügt. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

Blattschnitt - Übersicht

M 1:5000

Lage im Stadtgebiet

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
• Baugesetzbuch (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 mit dem am 20. August 2018 in der derzeit gültigen Fassung
• Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleistungs- und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990, i. d. F. d. B. vom 14.12.1990, in der derzeit gültigen Fassung
• Baunutzungsverordnung (BauNVO), i. d. F. d. B. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3796)
• Baueingangsverordnung (BauEingVO) 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-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 (1:5000) zu korrigieren. (Beispiel: St(Ortho) = St(UTM) / 0,99982 (Korrekturfaktor = 18 mm / 100m))
• Die angegebenen Höhen wurden örtlich ermittelt und beziehen sich auf m über NNH "Deutsches Hauptmeridian" 1952 (DHN2002).
• Projizierte Höhenwerte: NNH = NN + 0,034 m
Die Katastergrundlage entspricht für den Geltungsbereich dem Stand von ... 02.03.2020.

ÖffN Fachbereich Städtebau 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 Zeichnerangaben für Katasterkarten und Vermessungskarten in Nordrhein - Westfalen (Zeichnerverordnung) in der jeweils gültigen Fassung.

Herabgeber:
Stadt Leverkusen
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichliche Erläuterung
Bebauungsplan Nr. 221/II
"Opladen - Kreisverkehr Rennbaumstraße/Staufenbergstraße" Entwurf (Vorabzug)

Bearbeitet: Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung
ISB innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, zur Pumpstation 1, 42781 Haan

Fachbereichliche Erläuterung §1
Gezeichnet: **Deppert/Überwiesing** 113 | Projektleitung: **1413 - Abteilung Stadtplanung**
18.03.2020
Zuletzt gespeichert am: 20.02.2020

Maßstab 1:500 | Stand: 03.03.2020 | **BLATT 19**