



Stadt Leverkusen
Bebauungsplan 166/1
"Rathaus und Einkaufszentrum"
in Leverkusen-Wiesdorf

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung
Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 19.06.2006 den Beschluss zur Aufstellung gefasst. Der Beschluss des Rates ist am 06.07.2006 öffentlich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat am 06.12.2006 stattgefunden. Die Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 20.12.2005 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 25.01.2006 aufgefordert.

Auslegung
Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 25.09.2006 den Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen. Nach örtlicher Bekanntmachung am 29.09.2006 bzw. am 21.10.2006 wurde der Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 BauGB vom 30.10.2006 bis einschließlich 01.12.2006 öffentlich ausgesetzt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.
Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 12.02.2007 den geänderten Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung für die Dauer von 2 Wochen beschlossen. Nach örtlicher Bekanntmachung am 13.02.2007 wurde der Satzungsentwurf mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 21.02.2007 bis einschließlich 07.03.2007 erneut öffentlich ausgesetzt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Leverkusen, den 21.06.2007
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Im Auftrag

Abwägung und Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 12.02.2007 über die vorgebrachten Stellungnahmen der 1. Auslegung entschieden.
Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 19.06.2007 über die vorgebrachten Stellungnahmen der 2. Auslegung entschieden, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO 1990 sowie § 7 GO NRW gefasst und die Satzungsgründung gebilligt.

Leverkusen, den 21.06.2007
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

Ausfertigung
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom 19.06.2007 überein. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Leverkusen, den 21.06.2007
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

Bekanntmachung / In-Kraft-Treten
Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom 19.06.2007 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.06.2007 öffentlich bekannt gemacht. Dem Bebauungsplan wurde eine Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigelegt.
Die Satzung ist am 28.06.2007 in Kraft getreten.

Leverkusen, den 28.06.2007
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Im Auftrag

Ergänzung der Planurkunde zur erneuten Bekanntmachung am 14.08.2020

Ausfertigung
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom 18.06.2007 überein.
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Leverkusen, den 14.08.2020
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Im Auftrag

Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom 18.06.2007 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.08.2020 erneut öffentlich bekannt gemacht.
Die Satzung ist damit rückwirkend zum 28.06.2007 erneut in Kraft getreten.

Leverkusen, den 14.08.2020
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Im Auftrag

Plan: Satzung

Plangrundlage: Stadt Leverkusen, Fachbereich Kataster und Vermessung, ergänzt und überarbeitet durch FIRUMH, Kaiserlautern, Stand: Mai 2006
Bezugssystem für die Koordinaten ist das Netz 7 T 117 (177077)

Beauftragter	Name	Datum	Blatt
Geschäftsbereich	541	14.08.2020	S 1/1
Geprüft	541	14.08.2020	St. M

FIRUMH Forschung- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltpolitik

Büro Bonn	Büro Köln	Büro Düsseldorf	Büro Berlin
Büro Frankfurt	Büro Hamburg	Büro München	Büro Stuttgart
Büro Leipzig	Büro Regensburg	Büro Wiesbaden	Büro Zwickau

Internet: www.firumh.de



Zeichenerklärung

- Bestand**
- Gebäude
 - Nebenanlagen
 - Bestandshöhe über NN
 - Denkmal, Kunstwerk
 - Vorhandene Flurstücksgrenze

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

- MK Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

- GRZ 1,0 Grundflächenzahl
- OK 76,0m ü.NN Höhe der Oberkante baulicher Anlagen über NN als Höchstmaß

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Baugrenze unterhalb der Geländeoberfläche

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- Erhaltung von Bäumen

Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- G1 Gehrecht
- GL1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- GFL2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- UK 62,0m ü.NN Höhe der Unterkante baulicher Anlagen über NN als Mindestmaß

Sonstige Planzeichen

- Ebene -1 Fläche unterhalb der Geländeoberfläche von Verkehrsflächen bzw. Flächen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Hinweise

- Vertraglich gesichertes Gehrecht
- Ladenstraße / interner Fußgängerbereich

TEXTFESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 7 und 1 BauNVO)
1.1 Von den gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen und Anlagen sind Spielhallen und Verkaufs- oder Vorführräume oder sonstiger Stätten, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck der Verkauf von Antiken oder die Darstellung von Handlungen mit sexuellem Charakter ist, unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16ff. BauNVO)
2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß über NN gemäß Planfesttrag festgesetzt.
2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen insbesondere durch Dachaufbauten und technische Einrichtungen kann ausnahmsweise zugelassen werden.

3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 23 BauNVO)
3.1 Garagen- und Stellplätze sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
4.1 Die im zeichnerischen Teil mit "GFL 1" bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
4.2 Die im zeichnerischen Teil mit "GFL 2" bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
4.3 Die im zeichnerischen Teil mit "GL 1" bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Versorgungsträger zu belasten. Für das Gehrecht ist innerhalb der Fläche in Nord-Süd-Richtung ein Korridor mit einer Breite von mindestens 8 m freizuhalten.
4.4 Die im zeichnerischen Teil mit "G 1" bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbereiche von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches Schalldämm-Maß R' in dB		
	Betriebräume in Küchen, Speisekammern und Sanitärräumen	Außenbauteile von Wohnungen, Obergeschosswohnungen in Behältergebäuden, Umkleekabinen und Ankleidekabinen	Büroräume und Einzelbüros
I	35	30	-
II	35	30	30
III	40	35	30
IV	45	40	35
V	50	45	40
VI	55	50	45
VII	60	55	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag beibringt, werden keine Anforderungen gestellt.
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der üblichen Gegenüberflächen festgelegt.
Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Ting), DIN Deutscher Normenausschuss.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren. In Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgewandten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
6.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind als Hochstamm in der Qualität III, 20-25 m Db. zu ersetzen (z. B. Platanus acerifolia).

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 10 Baugesetzbuch - BauGB i. d. F. d. B. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), in Verbindung mit

der BauNutzungsverordnung - BauNVO i. d. F. d. B. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 496), und

§ 86 Landesbauordnung - BauO NRW i. d. F. d. B. vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV. NRW. S. 615) sowie

§ 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - GO NRW i. d. F. d. B. vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 866), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 306)