



STADT LEVERKUSEN

## **Bebauungsplan Nr. 208 B/II**

„Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“ - 3. Änderung  
gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

### **Textliche Festsetzungen zum Satzungsbeschluss**

Stand: März 2020

Bearbeitung:

Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

in Zusammenarbeit mit

HEINZ JAHNEN PFLÜGER

Stadtplaner und Architekten Partnerschaft, Aachen

Kasinostraße 76a, 52066 Aachen



# I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

## 1. Flächen für den Gemeinbedarf (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- ein Fahrradparkhaus,
- Einrichtungen für soziale Zwecke im Erdgeschoss und
- eine Trafostation.

## 2. Überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO)

Von der festgesetzten Baulinie sind Rücksprünge bis 0,7 m zulässig.

## 3. Bauliche oder sonstige Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

### 3.1. Maßgeblicher Außenlärmpegel

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. Der dafür maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  für den Tag wird flächenhaft mit 77 dB(A) festgesetzt.

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.

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

## 4. Gestaltung (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 4 BauO NRW)

### 4.1. Fassadenbegrünung

Die Ostfassade des Fahrradparkhauses ist zu mindestens 50% zu begrünen. Die Begrünung ist zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.



## II. Kennzeichnung (gemäß § 9 Abs. 5 BauGB)

### 1. Bodenbelastungen

Aufgrund der vorangegangenen Nutzungen sind auf den Flächen im Plangebiet verschiedene Bodenbelastungen bekannt bzw. zu vermuten. Insgesamt sind umfangreiche und flächige Bodenbelastungen vorhanden. Diesbezüglich ist der gesamte Geltungsbereich mit XXX gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet. Bei Baumaßnahmen innerhalb der Flächen, deren Böden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind zur Gewährung gesunder Lebens- und Arbeitsverhältnisse die Anforderungen des bauplanerischen Vorsorgeprinzips bzw. des vorsorgenden Bodenschutzes zu Grunde zu legen.

## III. Hinweise

### 1. **Maßnahmen zum Bodenschutz**

Um jegliche Bodenverunreinigungen auszuschließen, wird eine Sohlbeprobung durch einen Fachgutachter in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde empfohlen.

Die vorgefundenen Bodenbelastungen sind zur Realisierung der planungsrechtlich zulässigen Nutzung, im Rahmen von Nutzungsänderungen, Tiefbaumaßnahmen und Bodeneingriffen etc. zu berücksichtigen. Sämtliche Bodeneingriffe unterliegen den geltenden umweltrechtlichen Vorschriften und sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen und ggf. durch einen Fachgutachter zu begleiten.

### 2. **Kampfmittel**

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem entsprechenden Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) zu entnehmen.

### 3. **Bodendenkmäler**

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG NRW) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege 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 DSchG NRW.



#### **4. Artenschutz**

Um sicherzustellen, dass keine Amphibien im Zusammenhang mit den Bauarbeiten zu Schaden kommen, ist eine ökologische Baubegleitung durch eine nachweislich herpetofaunistisch fachkundige Person erforderlich.

#### **5. Insekten- und vogelverträgliche Beleuchtungseinrichtungen**

Zur Minimierung negativer Auswirkungen auf die Tiere der freien Landschaft durch Lichtemissionen und damit verbundene Lockwirkungen sind zur Straßenbeleuchtung insekten- und vogelverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Die Hinweise des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) über die schädliche Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere – insbesondere auf Vögel und Insekten – und Vorschläge zu deren Minderung sind zu beachten.

#### **6. Erdbebenzone**

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) in der Erdbebenzone 0 / T. Es wird empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

#### **7. Richtfunkstrecken**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Richtfunkstrecke. Um eine Beeinflussung von Richtfunkstrecken zu vermeiden, ist bei geplanten Bauwerken ab einer Höhe über 20,0 m die Planung mit der Bundesnetzagentur (BNetzA), Referat 226 (Richtfunk) bzw. ab einer Höhe über 18,0 m die Planung mit den betroffenen Mobilfunkanbietern abzustimmen.

#### **8. Einsichtnahme in technische Regelwerke**

DIN – Vorschriften und sonstige technische Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, werden bei der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

#### **9. Erschütterungen**

Detaillierte Untersuchungen müssen im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens erfolgen. Die Einhaltung der Anhaltswerte der DIN 4150, Teil 2 „Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“ (Ausgabe Juni 1999) ist nachzuweisen.