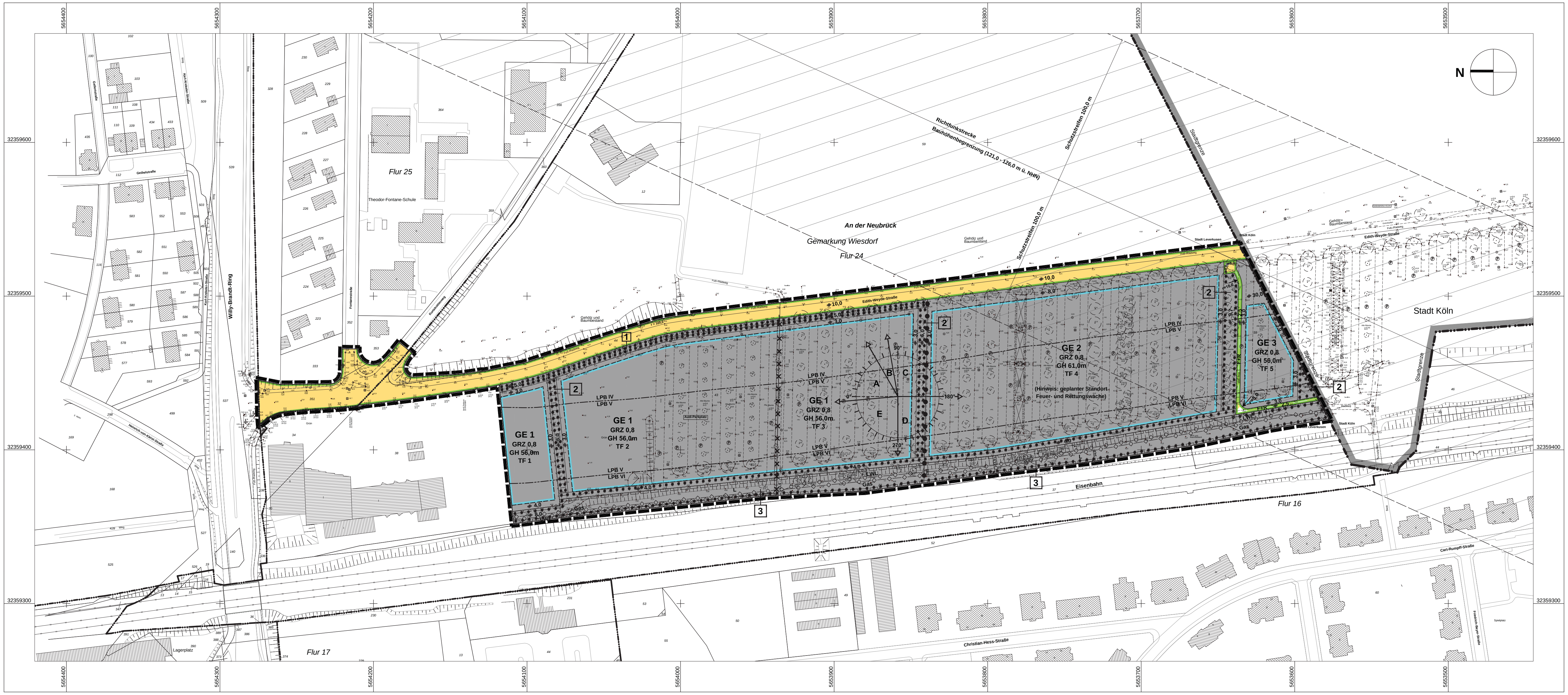
Bebauungsplan Nr. 211/I "Wiesdorf - westlich Edith-Weyde-Straße"

Anlage 6



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		—
Flurgrenze		—•••—
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §§ 1-11 BauNVO)		
Gewerbegebiete § 8 BauNVO	z.B.	GE 1
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs.2 und § 17 BauNVO)		
Grundflächenzahl (GRZ)	z.B.	0,8
Maximale Gebäudehöhe über der natürlichen oder festgesetzten Geländehöhe über Normalhöhennull (NHN)	z.B.	GH 56,0m
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)		
Baugrenze		- - - -
Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs.6 BauGB)		
Straßenverkehrsflächen		🟨
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		—
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		▨
Fuß- und Radweg		F+R
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)		
Unterirdische Gasleitung		—◇-◇-◇— Gas
Unterirdisches Lichtwellenleiterkabel		LWL —◇-◇-◇—
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)		
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern		▢
Kennzeichnung (§ 9 Abs.5 BauGB)		
Richtfunkstrecke mit Schutzstreifen in Metern		100m 100m
Sonstige Planzeichen		
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB) Leitungsrecht		L
Lärmpegelbereich IV		LPB IV
Lärmpegelbereich V		LPB V
Lärmpegelbereich VI		LPB VI
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)		▢
Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes		●●●●●
Abgrenzung unterschiedlicher Teilflächen der Emissionskontingente		×-×-×-×
Stadtgrenze		▬
Richtungsvektoren (Referenzpunkt: X 32359434,7 ; Y 5653858,5)		A B C D E

I. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zur Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

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

1.1 Gewerbegebiet (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 sind folgende in Gewerbegebieten (GE) allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind folgende in Gewerbegebieten (GE) allgemein zulässigen Nutzungsarten nicht zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Groß- und Einzelhandelsbetriebe,
- Bordelle und bordellartige Nutzungen.

Abweichend von dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ist in den mit GE 1 in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen ausnahmsweise Einzelhandel gemäß der folgenden nicht-zentrenrelevanten Sortimente der Sortimentsliste „Leverkusener Liste" (vom 23.06.2008) zulässig:
- Kraftwagen (45.1), Kraftwagenteile und -zubehör (45.32),
- Krafträder, Kraftradteile und -zubehör (45.4).

Abweichend von dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sind in den Gewerbegebieten deutlich untergeordnete Verkaufsstätten von Produktions- und Handwerksbetrieben zur Vermarktung eigener Produkte ausnahmsweise zulässig, insoweit diese Verkaufsstellen im unmittelbaren funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ansässigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben stehen („Annexhandel"). Die Verkaufsflächen der vorgenannten Betriebe dürfen 20 % der Gesamt-Nutzfläche der Gebäude des jeweiligen Betriebes und jeweils 150 m² nicht überschreiten.

1.1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind alle in Gewerbegebieten (GE) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Abweichend von den vorgenannten Festsetzungen sind in den mit GE 2 in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen Unterkünfte für Bereitschaftspersonen einer Feuer- und Rettungswache zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

Gebäudehöhe (GH)

Die zeichnerisch festgesetzten Höhen werden gemessen über Normalhöhennull (NHN).
Unter Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Oberkante des Gebäudes zu verstehen.
Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) dürfen ausschließlich durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen (Ansaug- und Fortführungsöffnungen, Wärmetauscher, Empfangsanlagen und Anlagen der solaren Energieversorgung), die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt werden müssen, sowie Aufzugsmaschinenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m ausnahmsweise überschritten werden. Die technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.
Von der vorgenannten Festsetzung abweichend darf im GE 2 die festgesetzte Gebäudehöhe von 61,0 m ü. NHN ausschließlich durch einen nutzungsbedingten Funkmast bis zu einer Höhe von maximal 81,0 m ü. NHN überschritten werden.

3. Bauweise (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) dürfen die Gebäude in der offenen Bauweise eine Länge von 50 m überschreiten.

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

Das im Bebauungsplan festgesetzte Leitungsrecht wird zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

5. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

5.1 Lärmpegelbereiche

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der mit Lärmpegelbereichen festgesetzten Teilbereiche sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109* zu erfüllen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Es ist für alle Fassaden der nachfolgenden Räume ein erforderliches Schalldämmmaß (erf. R´w,res. nach DIN 4109) für Außenbauteile von Gebäuden einzuhalten:

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräume:
- innerhalb des Lärmpegelbereiches IV ein Schalldämmmaß von erf. R´w,res. von mind. 40 dB,
- innerhalb des Lärmpegelbereiches V ein Schalldämmmaß von erf. R´w,res. von mind. 45 dB,
- innerhalb des Lärmpegelbereiches VI ein Schalldämmmaß von erf. R´w,res. von mind. 50 dB.

Für Büroräume:
- innerhalb des Lärmpegelbereiches IV ein Schalldämmmaß von erf. R´w,res. von mind. 35 dB,
- innerhalb des Lärmpegelbereiches V ein Schalldämmmaß von erf. R´w,res. von mind. 40 dB,
- innerhalb des Lärmpegelbereiches VI ein Schalldämmmaß von erf. R´w,res. von mind. 45 dB.

Im Einzelfall sind im Baugenehmigungsverfahren die Korrekturwerte für das erforderliche Schalldämmmaß gemäß 5.2 der DIN 4109 in Verbindung mit der Tabelle 9 anzuwenden.
Liegen Räume mit Schlaffunktion in einem Bereich mit einem festgesetzten Lärmpegelbereich III oder darüber, so sind diese mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Alternative Nachweise nach dem Stand der Technik sind zulässig.
Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße für Außenbauteile gem. DIN 4109 ausreichend sind (z. B. durch Eigenabschirmung der Gebäude).

*Grundlage der Festsetzungen ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" in der Fassung vom November 1989.

5.2 Emissionskontingente

Innerhalb der Gewerbegebiete sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK, nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche (TF 1):	LEK, tags = 54 dB(A)	LEK, nachts = 38 dB(A)
Teilfläche (TF 2):	LEK, tags = 54 dB(A)	LEK, nachts = 40 dB(A)
Teilfläche (TF 3):	LEK, tags = 55 dB(A)	LEK, nachts = 40 dB(A)
Teilfläche (TF 4):	LEK, tags = 65 dB(A)	LEK, nachts = 49 dB(A)
Teilfläche (TF 5):	LEK, tags = 54 dB(A)	LEK, nachts = 38 dB(A)

Die Prüfung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren sind je nach der in Anspruch genommenen Teilfläche und der hierfür festgesetzten Emissionskontingente LEK die zulässigen Beurteilungspegel der Teilflächen nach den Gleichungen (4) bis (7) der DIN 45691 zu ermitteln.
Ausgehend von dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bezugspunkt sind die nachfolgenden Zusatzkontingente LEK,zus,k in den Richtungssektoren A bis E für tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) festgesetzt:

Richtungssektor A:	R-vektor 1: 355°, R-vektor 2: 60°, R-vektor 3: tags 0 dB(A), R-vektor 4: tags 0 dB(A)
Richtungssektor B:	R-vektor 1: 60°, R-vektor 2: 80°, R-vektor 3: tags 3 dB(A), R-vektor 4: tags 4 dB(A)
Richtungssektor C:	R-vektor 1: 80°, R-vektor 2: 180°, R-vektor 3: tags 14 dB(A), R-vektor 4: tags 15 dB(A)
Richtungssektor D:	R-vektor 1: 180°, R-vektor 2: 270°, R-vektor 3: tags 0 dB(A), R-vektor 4: tags 1 dB(A)
Richtungssektor E:	R-vektor 1: 270°, R-vektor 2: 355°, R-vektor 3: tags 14 dB(A), R-vektor 4: tags 15 dB(A)

Bei der Prüfung der Zulässigkeit eines Betriebes oder einer Anlage nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, sind in Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k, LEK durch LEK + LEK,zus,k zu ersetzen.
Zum Nachweis der Einhaltung des zulässigen Beurteilungspegel Lr,j ist in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln der TA Lärm und der DIN 45691:2006-12 durchzuführen.

5.3 Absorbierende Fassaden

Innerhalb der mit TF 3, TF 4 und TF 5 bezeichneten Gewerbegebiete sind die bahnseitig orientierten Fassaden bis zu einer Entfernung von 70 m in Richtung Osten (gemessen von den bahnseitigen, westlichen Baugrenzen) ab einer Höhe von 3 m über der geplanten Geländeoberkante zu 90% ihrer Fläche absorbierend mit einem Wert gemäß Ziffer 2.2 „Schallabsorption" der ZTV-Lsw 06 von DIa (Schallabsorption der Fassade) = mindestens 6 dB(A) zu errichten.
Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen zur Reduzierung der Reflektion ausreichend sind (z. B. durch Eigenabschirmung der Gebäude).

5.4 Ausschluss geruchsemittierender Betriebe und Anlagen

In dem Plangebiet sind geruchsemittierende Betriebe und Anlagen unzulässig. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind geruchsemittierende Betriebe und Anlagen ausnahmsweise zulässig, wenn durch emissionsmindernde Maßnahmen eine Belästigung benachbarter schutzwürdiger Nutzungen ausgeschlossen werden kann. Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit ist die Bestätigung der immissionsschutzrechtlichen Unbedenklichkeit durch die zuständige Immissionsschutzbehörde im Genehmigungsverfahren.

5.5 Ausschluss von Störfallanlagen

In den Gewebegebieten (GE) sind gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO Betriebe und Anlagen mit Betriebsbereichen i. S. d. § 3 Abs. 5a BImSchG ausgeschlossen, in denen die gefährlichen Stoffe der Klassen I, II, III und IV gemäß dem Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG" der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit in der derzeit gültigen Fassung in Mengen vorhanden sind, die die in Anhang I, Spalte 4, der 12. BImSchV genannten Mengenschwellen erreichen oder überschreiten.
Für andere Stoffe des Anhanges I der 12. BImSchV ist entsprechend ihrer physikalischen, chemischen und toxischen Eigenschaften eine Orientierung an den in dieser Festsetzung genannten Leitstoffen vorzunehmen.
Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind Betriebsbereiche i. S. d. § 3 Abs. 5a BImSchG ausnahmsweise zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren durch Gutachten eines nach § 29a BauGB bekannt gegebenen Sachverständigen die angemessenen Abstände ermittelt werden und der Nachweis erbracht wird, dass durch Ansiedlung kein planerischer Konflikt i. S. d. § 50 Abs. 1 BImSchG hervorgerufen wird.

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

Die als Verbundkorridore für die Zauneidechse dienenden und mit 2 und 3 im Quadrat bezeichneten Flächen sind mit geeigneten Unterschlupfmöglichkeiten (z. B. kleine südexponierte Stein- und Totholzhaufen) anzureichern und gegen das Betreten durch Menschen und Hunde zu sichern. Diese Maßnahmen sind mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.
Die als Wanderkorridor der Zauneidechse dienende nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen dem Fuß- und Radweg und der bahnparallelen Baugrenze im GE 3 darf nicht versiegelt werden. Wassergebundene Decken sind zulässig.

7. Bindungen für Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Erhaltung von Bäumen

7.1.1 Innerhalb der mit 1 im Quadrat bezeichneten und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang einzelner Bäume sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen mit standortgerechten heimischen Gehölzen in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) vorzunehmen. Die übrigen Flächen sind als Rasenfläche anzulegen.
Die Flächen dürfen innerhalb des GE 1 jeweils für maximal drei Zufahrten auf einer Breite von maximal je 15 m unterbrochen werden.

7.1.2 Innerhalb der mit 2 und 3 im Quadrat bezeichneten und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang einzelner Bäume sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen mit standortgerechten heimischen Gehölzen in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) vorzunehmen.
Innerhalb der mit 3 im Quadrat bezeichneten Flächen ist bei Ersatzpflanzungen ein Mindestabstand von 2,5 m zu den bestehenden Versorgungsanlagen einzuhalten.

7.1.3 Innerhalb der mit 1, 2 und 3 im Quadrat bezeichneten Flächen ist bei Ersatzpflanzungen ein Mindestabstand von 2,5 m zu den bestehenden Versorgungsanlagen und ein Mindestanstand von 6 m zu Gleis- und Signalanlagen einzuhalten.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzung (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NW)

Einfriedungen

Entlang der Verkehrsfläche der Edith-Weyde-Straße sind Einfriedungen nur entlang der westlichen Grenze der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Form von transparenten Zaunanlagen bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m zulässig.

II. Hinweise

1. Erhaltung von Bäumen

Ordnungswidrig handelt, wer zum Erhalt festgesetzte Bäume beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört. Diese Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 213 BauGB).
Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Baumaßnahmen nach den Vorschriften der RAS LP 4 und der DIN 18920 zu schützen.
Bei Baumaßnahmen im Umfeld der Bäume sind folgende Maßnahmen zu beachten:
- Arbeiten im Kronentraufbereich der Bäume sind grundsätzlich zu vermeiden,
- Baumaterialien sind außerhalb des Kronentraufbereiches zu lagern,
- der Baumbestand ist während der Baumaßnahme durch stabile Schutzzäune zu sichern,
- Eingriffe in den Wurzelbereich der Bäume sind im Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m Radius möglichst zu vermeiden.

2. Externe ökologische Kompensationsmaßnahme

Eine 15.650 m² große Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Wiesdorf, Flur 24, Flurstück 45, wird als Ausgleichsfläche dem durch diesen Bebauungsplan verursachten Eingriff in Natur und Landschaft zugeordnet. Dort ist eine Aufwertung entsprechend der Maßnahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes durchzuführen. Die Maßnahmen dienen auch artenschutzrechtlichen Ansprüchen und sind daher gegen das Betreten durch Menschen und Hunde zu sichern.

3. Artenschutz

Rodungsarbeiten
Innerhalb des Plangebietes sind Rodungs- und Baumfällarbeiten nur außerhalb der Brutzeiten zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar und das Entfernen von Wurzeln nur im August und September zulässig. Die Vorschriften des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) sind zu beachten (Entfernung von Baumwurzeln, jedoch nur im August und September zulässig).

Bauzeitenregelungen
Eine Baufeldräumung von Brachflächen ist nur im August und September zulässig. Baumaßnahmen sind in den Sommermonaten (Mai bis September) in den Nachtstunden (22.00 - 6.00 Uhr) zu vermeiden. Die Verbundkorridore (die mit 2 und 3 im Quadrat bezeichneten Flächen) sind während der Bauphase zu schützen (z. B. durch Schutzzäune).

Leuchtmittel
Für die Außenbeleuchtung sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LEDs mit warmweißer Lichtfarbe (2.700 - 3.000 Kelvin) zu verwenden. Es ist ferner darauf zu achten, dass die Lampen einen geringen (<0,04) Leuchtenbetriebswirkungsgrad im oberen Halbraum (also die Abstrahlung nach oben) aufweisen. Des Weiteren sind, um das Eindringen von Insekten zu vermeiden, vollständig gekapselte Lampengehäuse zu verwenden. Die Verwendung von Lasern und Reklamescheinwerfern ist nicht zulässig.

4. Versickerung von Niederschlagswasser

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist möglich. Die auf den Dächern und auf den übrigen Flächen (Wege, Straßen) anfallenden Niederschlagswässer können z. B. über Rigolen versickert werden.

5. Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen ist mit der Aufdeckung archäologischer Substanz (Bodendenkmal) zu rechnen. Eigentümer/Bauherren/Leiter der Arbeiten werden ausdrücklich auf die Beachtung der §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmälern) und 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen.
Wird bei Bodeneingriffen ein Bodendenkmal entdeckt, haben die zur Anzeige Verpflichteten das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Fundmeldungen sind umgehend an die Untere Denkmalbehörde oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu richten.

6. Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem vermehrte Kampfhandlungen stattgefunden haben. Der konkrete Verdacht auf Kampfmittel hat sich nach Überprüfung nicht bestätigt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind.
Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen.
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.
Generell wird auf Folgendes hingewiesen: Treten bei Baumaßnahmen verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf oder wird auf Widerstand gestoßen, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Fachbereich Recht und Ordnung der Stadt Leverkusen bzw. außerhalb der Bürozeiten die Feuerwehr oder die zuständige Polizeidienststelle zu benachrichtigen.

7. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone/geologischer Untergrundklasse „Stadt Leverkusen, Gemarkung Wiesdorf: 1 / T". Die in den Regelwerken vorgegebenen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen sind zu beachten. Die DIN 4149 sieht für Gebäude mit hoher Bedeutung für den Schutz der Allgemeinheit ein höheres Sicherheitsniveau vor. Für Feuerwachen ist die Einstufung in die Bedeutungskategorie IV vorgesehen. Der entsprechende Bedeutungsfaktor ist bei der Planung und Bemessung zu berücksichtigen.

8. Hochwasserschutz

Das gesamte Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich und wird bei einem HQextrem-Ereignis vom Rhein überflutet. Für das gesamte Plangebiet wird eine hochwasserangepasste Bauweise (z. B. Schutz der Gebäudewände gegen Durchfeuchtung, Schutz von Öffnungen in der Gebäudehülle) empfohlen.

9. Erschütterungen

Zum Schutz vor Erschütterungen (z.B. ausgelöst durch Schienenverkehr oder Maschinenbetrieb) sind bei der Errichtung von Gebäuden die in der DIN 4150, Teil 2 (Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden, Ausgabe 06/1999) und Teil 3 (Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf bauliche Anlagen, Ausgabe 02/1999) vorgegebenen „Anhaltswerte" zu beachten.

10. Lärmschutz

Büroräume und Räume mit Schlaffunktionen sollten nach Möglichkeit nur an lärmabgewandten Seiten errichtet werden.

11. Schutzmaßnahmen vor Störfällen (im Sinne der Seveso-II-Richtlinie)

Nutzungsbeschränkung
Bei der Errichtung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbauten ist ein Betreuungsschlüssel von 1 (Angestellter) zu 6 (Besuchern/Kunden) im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Ziel der Schutzmaßnahmen
Im Notfall sollte der Schutz vor toxischen Gasen durch den Aufenthalt in Gebäuden (z. B. bei abgeschalteter Lüftung und geschlossenen Fenstern und Türen) gewährleistet werden.

Technische Schutzmaßnahmen
Raumlufttechnische Anlagen (Lüftungsanlagen) sollten über ein System verfügen, um bei einem Alarm die Luftzufuhr mit Frischluft von außen komplett ausschalten zu können. Hierzu sollten die Außenluftklappe und die Fortluftklappe luftdicht geschlossen werden.

Organisatorische Maßnahmen
Durch ein Schutzkonzept mit organisatorischen Maßnahmen sollte sichergestellt werden, dass das Ziel der Schutzmaßnahmen erreicht werden kann. Die Maßnahmen sind in Abhängigkeit von der Anzahl der Personen und der Empfindlichkeit/Hilfsbedürftigkeit festzulegen. Damit organisatorische Maßnahmen im Ereignisfall auch wirkungsvoll sind, sollten sie in regelmäßigen Abständen (in der Regel mindestens einmal jährlich) geübt werden.

Veranstaltungen und Nutzungen außerhalb von Gebäuden
Für Veranstaltungen im Freien und Nutzungen, die überwiegend im Freien stattfinden, müssen grundsätzlich Schutzkonzepte erstellt werden, die die spezifischen Gefahrenmomente (Gefahr vor toxischen Gasen) mit berücksichtigen.

12. Bodenschutz

Die an die Auffüllungsböden gebundenen, lokal leicht erhöhten Schadstoffgehalte sind bei Bodeneingriffen und einer eventuell erforderlichen Entsorgung des Bodenaushubs unter abfalltechnischen Gesichtspunkten zu berücksichtigen. Entsprechende Maßnahmen sind mit der zuständigen Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

Einsichtnahme privater Regelwerke:
DIN - Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verweisen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden bei der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Rechtsgrundlagen
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) 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 NW) 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-Abbildungreduktion sind aus ETRS89/UTM-Koordinaten ermittelte Strecken (S) vor der Übertragung in die Örtlichkeit mit dem für Leverkusen gültigen Maßstabsfaktor m(LEV)=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
Stadtplanung und Bauaufsicht

Verfahrensvermerke *(nicht-zutreffendes bitte streichen)*

Aufstellung
Der Bau - und Planungsausschuss 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 und Umweltbericht 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 und Umweltbericht 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 und Bauaufsicht
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.

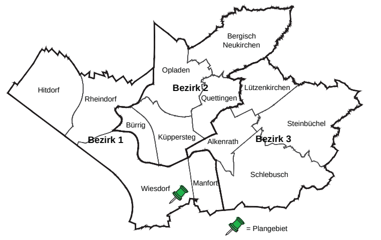
Leverkusen, den ....
Der Oberbürgermeister
....

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 und Bauaufsicht
Im Auftrag
....

Blattschnitt - Übersicht

M 1:10000



Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Bebauungsplan Nr. 211/I
"Wiesdorf - westlich Edith-Weyde-Straße"

Der Planfassung liegt Zugrunde:
- Baunutzungsverordnung
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
  zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Katastergrundlage
  Entspricht für den Geltungsbereich dem Stand vom : 12.09.2013
  Bezugssystem für die angegebenen Koordinaten ist das Lagebezugssystem ETRS89/UTM (LST489 / UTM-Zone 32N).

  Fachbereich Kataster und Vermessung ....

Gezeichnet/CAD:	613 - Projektleitung:	613 - Abteilungsleitung:
Maßstab 1:1000	Stand: 04/2015	**BLATT 1/1**

\\datenserver\aktuell pc\Leverkusen - Wiesdorf\Verfahren\Satzung\211_I_BPlan_Entwurf_2015.04.20.dwg