

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(gem. § 9 BauGB)

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen
In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:
1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Sondergebiet (SO 2.1 - 2.2) Verwaltung, Büro und Dienstleistung (gem. § 11 Abs. 1 BauNVO)
Es wird gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO ein Sondergebiet Verwaltung, Büro und Dienstleistung festgesetzt.
Zulässig sind Gebäude mit Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungszwecken.
Als ergänzende Nutzungen sind zulässig:
1. Gastronomie,
2. Hotels und Beherbergungseinrichtungen,
3. Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke,
4. Stellplätze für den durch die Nutzungen im Bereich des Sondergebietes (SO 2.1 - 2.2) verursachten Bedarf,
5. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

Table with 5 columns: Lärmpegelbereich, Maßgeblicher Außenlärmpegel, Beteräume in Krankenanstalten, Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume. Rows III, VI.

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden die Anforderungen gestellt.
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109. Die DIN kann beim Fachbereich Stadtplanung zu den Geschäftszeiten eingehalten werden.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauunterlagen von Bauherren/Antragsteller auf den Einzelall abgestellt, den Nachweis der konkreter erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 zu erbringen.

6.1.1. Schallgedämmte Lüftungssysteme
Innerhalb des Sondergebietes SO 2.1 und 2.2 sind für Schlafräume schallgedämmte Lüftungssysteme oder gleichwertige Maßnahmen vorzuziehen. Auf die Sicherstellung einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein Beutellungspegel nach DIN 18005 von 45 dB(A) im Nachtzeitraum (von 22 bis 6 Uhr) eingehalten wird.

- 1.3. Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in der gleichen Material- und Farbauswahl der zugehörigen Hauptbaukörper zu gestalten.
Abfallanlagen und Mülltonnenstellplätze sind so zu positionieren, dass sie von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind.
1.4. Einfriedungen
Innerhalb des Sondergebietes Teilbereiche SO 2.1 und SO 2.2 sind Einfriedungen nicht zulässig.
1.5. Werbeanlagen
1.5.1. Werbeanlagen an Gebäuden
Es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung und am Gebäude parallel zur Fassade unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Je Werbetreibender ist nur eine Werbeanlage zulässig.
Werbeanlagen sind mit einer Höhe von maximal 0,60 m, einer Tiefe von maximal 0,20 m und einer Größe von maximal 2 m² zulässig. In Werbetreibenden sind Werbeanlagen in einer Größe von maximal 4 m² zulässig.
Werbeanlagen sind nur in Form von angestrahlt oder schwach hinterleuchteten Einzelbuchstaben zulässig. Ausnahme: kann eine einseitige Flächenwerbung zugelassen werden, wenn das Gehäuse nicht größer als die Aufschrift ist.
Werbeanlagen mit greller Signalwirkung sowie mit Blink-, Lauf- bzw. Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der Straße nicht geblendet werden. Zum Bahnbetriebsgelände sind Werbeanlagen blendfrei auszubilden.

1.5.2. Fahnen, Standtransparente, Hinweistafeln
Fahnenmasten, Standtransparente und fest montierte Hinweistafeln sind im Sondergebiet Teilbereich SO 2.1 und 2.2 unzulässig.

III. Kennzeichnung und Hinweise (gem. § 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 fast 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 umweltafähernden Stoffen belastet sind, sind zur Gewährung gesunder Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse die Anforderungen des bauplanerischen Vorsorgeprinzips bzw. des vorsorgenden Bodenschutzes zu Grunde zu legen.

2. Maßnahmen zum Bodenschutz
Die vorgedachten 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 Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen und ggf. durch einen Fachgutachter zu begleiten. Im Falle eines Verbleibs von Auffüllungen zwischen Lützenkirchener Straße und Wilhelmstraße sind die im Rahmen der Bodenbegutachtung ermittelten Untersuchungen neu auszuwerten (z. B. Vorgewerke der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung). Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass gesunde Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse dauerhaft gewährleistet werden.

3. Kampfmittel
Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel (Bombenblindgänger). Es wird eine Überprüfung des konkreten Verdachtes sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Zur genauen Festlegung der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst gebeten. 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.

4. Bodendenkmäler
Bei Bodenbewegungen tretenden archäologische Bodendenkmale und Befunde oder Zeugnisse aufreisende und planlichen 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.

5. Maßnahmen zum Schutz der Gehölze
Gehölze, die in unmittelbarer Nähe der Baustelle, der Materiallager und des Baustellenverkehrs stehen, sind besonderen Schutzmaßnahmen zu unterziehen (DIN 18920). Materiallagerungen im Wurzelbereich der Bäume sind nicht gestattet. Es ist verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen (§ 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)).

6. Artenschutz
Um eine baubedingte Zerstörung von Nestern sowie Störungen von Vögeln während der Fortpflanzungszeit zu vermeiden, ist die Baufeldröschung außerhalb der Brutzeit, also von September bis Februar, durchzuführen. Sind Maßnahmen innerhalb der Fortpflanzungszeit unerlässlich, ist eine ökologische Baubegleitung durch eine nachweislich aufwandsfachkundige Person erforderlich. Soweit Höhlen aufweisende Bäume beseitigt werden müssen, sind diese Strukturen ungeachtet der Jahreszeit auf eine Nutzung durch Fledermäuse durch eine nachweislich fledermausfachkundige Person zu kontrollieren und ggf. anwesende Tiere in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde in fachkundige Obhut zu verbringen.

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

7. Vogelverträgliche Lärmschutzeinrichtungen
Zur Vermeidung von Kollisionen von Vögeln an durchsichtigen und/oder spiegelnden Flächen ist bei Ausführung der Lärmschutzbauwerke mit transparenten Bauteilen (Lärmschutzwände) eine vogelverträgliche Ausführung unter Verwendung von reflexionsarmem Glas (Außenreflexionsgrad von maximal 15 %) mit geeigneten Markierungen sicherzustellen.

8. 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 Milderung sind zu beachten.

9. 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 Bedeutungskategorie III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

10. Erschütterungen
Innerhalb des Geltungsbereiches ist mit Erschütterungen aus dem angrenzenden Schienenverkehr zu rechnen. Das durch die Güterzugvorbeifahren verursachte Erschütterungssignal im Boden innerhalb des Plangebietes wird hohe Energien bei sehr geringen Frequenzen aufweisen. Dementsprechend ist der Einbau von elastischen Gebäudelagerungen abgestimmt auf eine Resonanzfrequenz von etwa 6 Hz erforderlich. 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. Die DIN kann beim Fachbereich Stadtplanung zu den Geschäftszeiten eingehalten werden.

IV. Pflanzliste (beispielhaft)
Bei Umsetzung der Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen können die Arten der beigefügten Pflanzlisten verwendet werden. Die folgenden Listen enthalten eine Auswahl standortgerechter Bäume und Sträucher, die für die Pflanzung gemäß den landschaftsplanerischen Maßnahmen geeignet sind. Die Liste ist nicht abschließend.

Vorschlagsliste heimischausgewählter Gehölze
Bäume I (Ordnung: (gürtelförmig) Laubbäume)
Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Fagus sylvatica, Quercus robur, Tilia cordata
Bäume II (Ordnung: (gürtelförmig) Laubbäume)
Acer campestre, Acer glabrum, Carpinus betulus, Fraxinus excelsior, Prunus avium, Sorbus aria, Salix auriculata
Bäume III (Ordnung: (gürtelförmig) Laubbäume)
Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Fagus sylvatica, Quercus robur, Tilia cordata

Vorschlagsliste Gehölze gärtnerischer Pflanzenauswahl zur Begrünung
Gehölze für lockere Begrünungen
Acer campestre, Carpinus betulus, Fraxinus excelsior, Prunus avium, Sorbus aria, Salix auriculata
Gehölze für dichte Begrünungen
Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Fagus sylvatica, Quercus robur, Tilia cordata

Vorschlagsliste Gehölze gärtnerischer Pflanzenauswahl zur Begrünung
Gehölze für lockere Begrünungen
Acer campestre, Carpinus betulus, Fraxinus excelsior, Prunus avium, Sorbus aria, Salix auriculata
Gehölze für dichte Begrünungen
Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Fagus sylvatica, Quercus robur, Tilia cordata

Planzeichnung
siehe Blatt 1/2

Verfahrensvermerke (nicht-zutreffendes bitte streichen)

Aufstellung
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ... den Beschluss zur Aufstellung / Änderung / Ausfertigung / Aufhebung / Einleitung gefasst. Der Beschluss des Ausschusses ist am ... öffentlich 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 öffentlicher Bekanntmachung am ... wurde der Satzungsentwurf mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB von ... bis einschließlich ... öffentlich ausgestellt 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 ... über die vorgeschlagenen Stellungnahmen entschieden, die Satzungsbekanntmachung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauVO 2017 sowie § 7 GO NRW gefasst und die Satzungsbegrenzung gebilligt.

Leverkusen, den ... Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Im Auftrag

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 ausfertigt.

Leverkusen, den ... Der Oberbürgermeister

Bekanntmachung / In-Kraft-Treten
Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ... wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... öffentlich 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
Im Auftrag

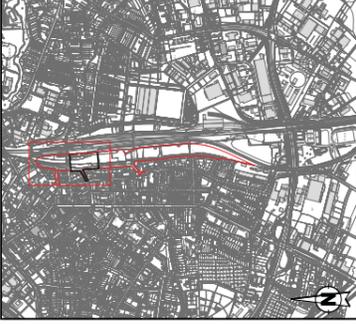
Leverkusen, den ... Der Oberbürgermeister

Leverkusen, den ... Der Oberbürgermeister

Leverkusen, den ... Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Im Auftrag

Leverkusen, den ... Der Oberbürgermeister

Blattschnitt - Übersicht M 1:5000



Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.7.1984, in der derzeit gültigen Fassung
• Baugesetzbuch (BauGB) (E. F. d. B. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034)
• Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung (LBO) NRW) vom 1.3.2009, in der derzeit gültigen Fassung
• Verordnung über die Ausweisung der Bauzonen und die Darstellung des Plangebietes (Planzonenverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990, in der derzeit gültigen Fassung
• Raumutzungsverordnung (RaumVO) (E. F. d. B. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3796)
• 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 (S-UTM) / UTM-Zone 32N.
Auf Grund der UTM-Abbildungsgleichungen sind aus ETRS89/UTM-Koordinaten ermittelte Strecken (S) vor der Übertragung in die Ortskoordinate mit dem für Leverkusen gültigen Maßstabsfaktor MLEV=0,99982 zu korrigieren.
Beispiel: S(Ordnung) x 0,99982 (Lagefaktor) = Koordinatenwert (+8 mm) (1000m)

- Die angegebenen Höhen wurden örtlich ermittelt und beziehen sich auf m über NNH - "Deutsches Hauptkriemnetz" 1992 (DHN92).
Projekthöheferrenzbezug: NNH = NN + 0,034 m

Die Katastergrundlage entspricht für den Geltungsbereich dem Stand von: 23.01.2018.

Q011 (Fachbereich Kataster und Vermessung) vom 20.06.2018
Dieser Plan enthält die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BauGB sowie weitere Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB

Abweichung:
In Übereinstimmung mit dem Bestand der Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsskizzen in Nordrhein - Westfalen (Zeichenschrift NV) in der jeweils gültigen Fassung

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt.
Vollständige oder auszugsweise Vervielfältigungen, sowie Speicherung auf Datenträgern nur mit Erlaubnis des Herausgebers.
Herausgeber:
Stadt Leverkusen
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung

Lage im Stadtgebiet



Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Bebauungsplan Nr. 208 B / II 1. Änderung
'Opladen - nbs/Westseite - Quartiere'

Planausfertigung: (nicht-zutreffendes bitte streichen)
Satzungsoriginal / 2. Ausfertigung / Verfahrensexemplar
Städtebauliche Planung in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung der Stadt Leverkusen durch Planungsbüro

HEINZ JAHNEN PLOGER, Kasselerstraße 16, 52096 Aachen
Planungsbüro

Gezeichnet: Geogr./Überarbeitet: 613 • Projektleitung: 613 • Abteilungsleitung:
Heruntergeladen von: 613
Zuletzt gespeichert am: 16.03.2018