

Bebauungsplan Nr. 236/I "Wiesdorf - Grundschulen Dönhoffstraße"



I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

**1. Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und 2 sowie § 23 Abs. 5 BauNVO)**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**2. Geh- und Fahrrechte (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
Die mit „GF“ zeichnerisch festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten. Hochbauten, Mauern oder Fundamente sind in diesem Bereich nicht zulässig.

**3. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
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. Als Mindestanforderung wird im Plangebiet ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 65 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.  
Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegel  $\leq 45$  dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z. B. schallgedämmte Lüftungssysteme).  
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.

II. Hinweise

- 1. Kampfmittel**  
Die Luftbildauswertung hat keine konkreten Verdachtsmomente zu eventuell vorhandenen Kampfmitteln ergeben, die eine sofortige Überprüfung erfordern. Es wird empfohlen, vor geplanten Bodeneingriffen oder Baumaßnahmen eine Überprüfung vorzunehmen.
- 2. Seveso-Schutzkonzept**  
Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren sind objektbezogene Seveso-Schutzkonzepte als Teil des baurechtlichen Genehmigungsantrages bei der Bauordnungsbehörde einzureichen. Diese Seveso-Schutzkonzepte müssen bauliche Anforderungen an das Gebäude, technische und/oder organisatorische Schutzmaßnahmen enthalten.
- 3. Erdbebengefährdung**  
Die Gemarkung Wiesdorf der Stadt Leverkusen ist der Erdbebenzone 1 und geologischer Untergrundklasse T (Gebiete tiefer Sedimentbecken) zuzuordnen.
- 4. Bodenbelastungen**  
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.  
Im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen ist die o. g. Fläche unter der Bezeichnung „SW2070 - Schule Dönhoffstraße“ geführt. Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben (mit Entsiegelungen und/oder Eingriffen in den Untergrund) ist die Stadt Leverkusen, Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde rechtzeitig zu beteiligen.  
Art und Umfang der erforderlichen Einzelmaßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.  
Sollten sich im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, so ist die Stadt Leverkusen, Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde, entsprechend der gesetzlichen Verpflichtungen gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich zu informieren.
- 5. Bodendenkmalpflege**  
Bei Bodenbewegungen auftretende, archäologische Funde und Befunde sind gemäß §§ 15 und 16 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) der Stadt Leverkusen als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- 6. Denkmalschutz**  
Bei Errichtung von Gebäuden im Umfeld des Baudenkmals „Feuerwache Wiesdorf“ ist im Baugenehmigungsverfahren die Untere Denkmalbehörde frühzeitig zu beteiligen.
- 7. Artenschutz**  
**Maßnahmen zur Vermeidung direkter Beeinträchtigungen von Fledermäusen bei Verlust potenzieller Gebäudequartiere**  
Bei einem Gebäudeabriss sind die Mitarbeiter/-innen der mit den Arbeiten beauftragten Firmen darauf einzuweisen, wie aufgefundene Fledermäuse zu sichern sind. Bereits im Vorfeld ist zu klären, wo gefundene Fledermäuse im Bedarfsfall überwintert und gepflegt werden können. Die fachgerechte Versorgung möglicherweise aufgefunder Fledermäuse ist sicherzustellen; hierzu muss eine im Fledermausschutz sachkundige Person während der Abrissarbeiten kurzfristig erreichbar bzw. vor Ort sein.  
Ist ein Abriss im Zeitraum September bis November nicht möglich, wäre die Durchführung der Arbeiten alternativ im April möglich. Wird der Abriss der Außenhülle des Gebäudes in diesen Zeiträumen durchgeführt, sind vorher genannte Hinweise zu beachten.  
Kann der Gebäudeabriss während der Winterschlafzeit (Dezember bis einschließlich März) nicht vermieden werden, soll vor Beginn der Arbeiten eine Kontrolle auf Fledermäuse durchgeführt werden. Der Abriss hat unter Beachtung der oben aufgeführten Hinweise mit einer ökologischen Baubegleitung zu erfolgen. Abrucharbeiten im Inneren der Gebäude sind von den zuvor aufgeführten Einschränkungen nicht betroffen.  
**Maßnahmen zum Schutz europäischer Vogelarten**  
Eingriffe in den Gehölzbestand dürfen nur außerhalb der Brutzeit (März bis September) durchgeführt werden. Alternativ müssen vor den Eingriffen die jeweiligen Gehölze durch einen Artenschutzexperten auf Nist- und Brutfähigkeit überprüft werden.
- 8. Richtfunktrassen**  
Das Plangebiet wird durch eine Richtfunktrasse von Telekommunikationsbetreibern überquert. Zur Einhaltung der Bauhöhenbeschränkung auch bei Baumaßnahmen (Kranhöhe) sind diese Betreiber im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen.
- 9. Sonstiges**  
Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, - Ausgabe Januar 2018 - kann bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin bezogen oder beim Fachbereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Leverkusen während der Dienststunden eingesehen werden.

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 / Aufhebung / Einteilung 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 geänderten Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die 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 erneuten 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  
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 2017 sowie § 7 GO NRW gefasst und die Satzungsgründung gebilligt.

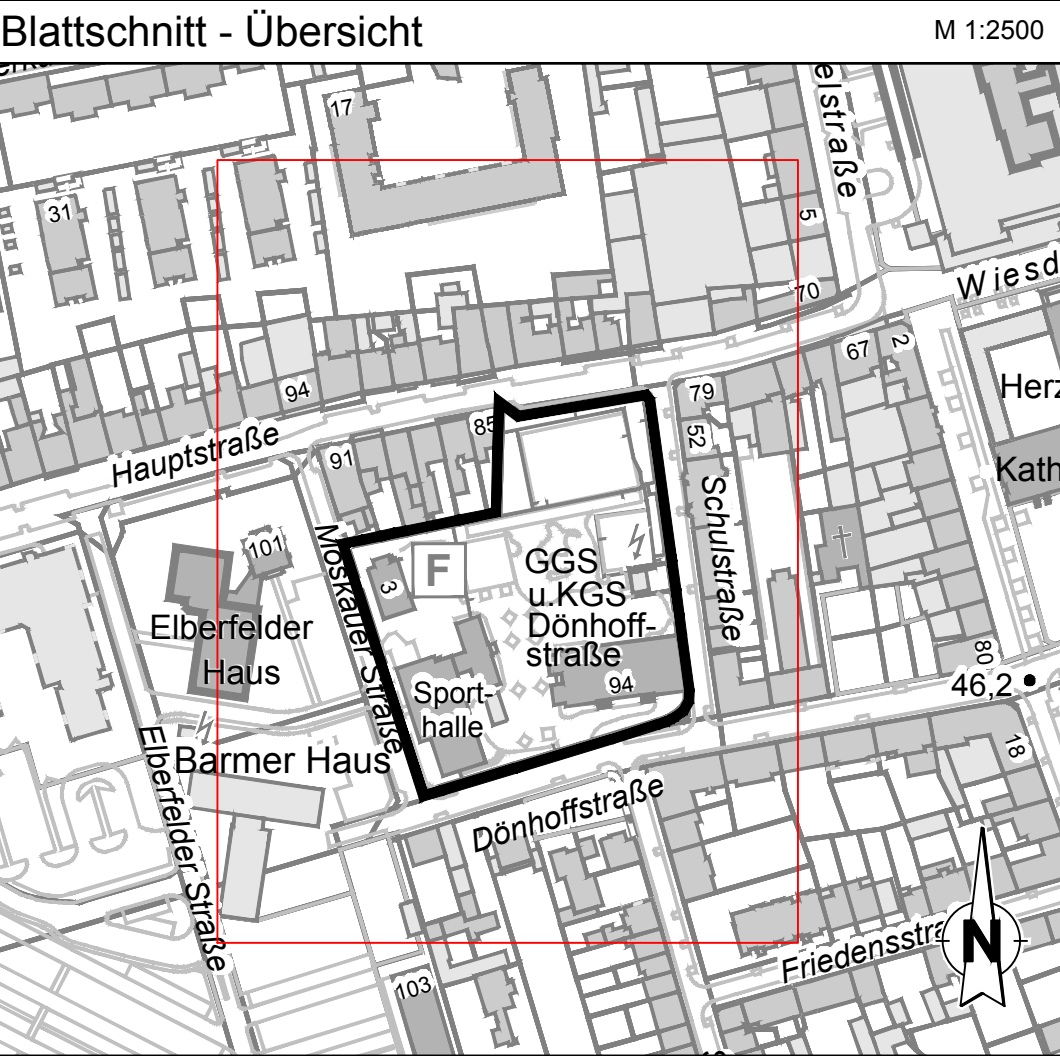
Leverkusen, den ..... Der Oberbürgermeister

**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/Inkrafttreten**  
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  
Im Auftrag



| Legende                                                                             |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Bestand</b> Katastergrundlage                                                    |               |
| Wohngebäude                                                                         |               |
| Wirtschaftsgebäude                                                                  |               |
| Öffentliche Gebäude                                                                 |               |
| Bordstein                                                                           |               |
| Hauptabwasserleitung                                                                |               |
| Schachtdeckel                                                                       |               |
| Höhe über NN                                                                        | z. B. 40.32   |
| Neue Höhe über NN                                                                   | z. B. (41.10) |
| Vorhandene Flurstücksgrenze                                                         |               |
| Vorhandene Flurgrenze                                                               |               |
| Vorhandene Bäume                                                                    |               |
| <b>Flächen für den Gemeinbedarf</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)                        |               |
| Fläche für den Gemeinbedarf                                                         |               |
| Schule                                                                              |               |
| Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen                                 |               |
| <b>Maß der baulichen Nutzung</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 2 BauNVO) |               |
| Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze                                             | z. B. I       |
| <b>Baulinien, Baugrenzen</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)            |               |
| Baugrenze                                                                           |               |
| Baulinie                                                                            |               |

| Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)                                                                                                                    |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Elektrizität                                                                                                                                                                |    |
| <b>Regelung für den Denkmalschutz</b><br>(Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB)<br>Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen |    |
|                                                                                                                                                                             | D  |
| <b>Sonstige Planzeichen</b>                                                                                                                                                 |    |
| Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zugunsten der Anlieger                                                                              | GF |
| Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)                                                         |    |
| Hinweis:<br>(Fläche SW 2070 gem. Boden- und Altlastenkataster der Stadt Leverkusen)<br>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)        |    |

**Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage**

**Rechtsgrundlagen**

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.7.1994, in der derzeit gültigen Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB), d. F. d. B. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) vom 01.03.2000, in der derzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990, in der derzeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BaunVO), d. B. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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-Abbildungsreduktion 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 nm / 100m)
- Die angegebenen Höhen wurden örtlich ermittelt und beziehen sich auf m über NN - "Deutsches Haupthöhennetz" 1992 (DHHN92).
- Projekthöhenreferenzbezug: NN = NN + 0,034 m

Die Katastergrundlage entspricht für den Geltungsbereich dem Stand vom: .....

Fachbereich Kataster und Vermessung

**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  
Fachbereich Stadtplanung

**Lage im Stadtgebiet**

**Stadt Leverkusen**  
Fachbereich Stadtplanung

Bebauungsplan Nr. 236/I  
"Wiesdorf - Grundschulen Dönhoffstraße"

**Planausfertigung:** (nicht-zutreffendes bitte streichen)  
**Satzungsoriginal / 2. Ausfertigung / Verfahrens exemplar**

Gezeichnet/CAD: 613 - Jo  
Zuletzt gespeichert am: 17.04.2019

613 - Projektleitung: Bursu  
613 - Abteilungsleitung:

0 10 20 30 40 50 m

Maßstab 1: 500      Stand:04/2019      BLATT 1/1