



I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(gemäß § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

- 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.
- Überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO)**
Von der festgesetzten Baulinie sind Rücksprünge bis 0,7 m zulässig.
- Bauliche oder sonstige Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
- 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.
- Gestaltung (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 4 BauO NRW)**
- 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)

- 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 baulastrechtlichen Vorsorgeprinzips bzw. des vorsorgenden Bodenschutzrechts zu berücksichtigen.

III. HINWEISE

- Maßnahmen zum Bodenschutz**
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 Boden-schutzbehörde und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzu-stimmen und ggf. durch einen Fachgutachter zu begleiten.
- Kampfmittel**
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem entsprechen- den Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) zu entnehmen.
- Bodendenkmäler**
Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler in 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.
- Artenschutz**
Um sicherzustellen, dass keine Amphibien im Zusammenhang mit den Bauarbeiten zu Schaden kommen, ist eine ökologische Baube-gleitung durch eine nachweislich herpetofaunistisch fachkundige Person erforderlich.

- Insekten- und vogelverträgliche Beleuchtungseinrichtungen**
Zur Minimierung negativer Auswirkungen auf die Tiere der freien Landschaft durch Lichtemissionen und damit verbundene Lock-wirkungen sind zur Straßenbeleuchtung insekten- und vogelverträgliche Leuchtmittel zu verwenden.
Die Hinweise des Landes Ausschusses für Immissionsschutz (LAI) über die schädliche Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere – insbesondere auf Vogel und Insekten – und Vorschläge zu deren Minderung sind zu beachten.
- Erdbebenzone**
Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergunklassen der Bundes-republik 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.
- 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 Mobilfunk-anbietern abzustimmen.
- 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.

VERFAHRENSVERMERKE (Nichtzutreffendes bitte streichen)

Aufstellung (§ 2 BauGB)
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen (der Rat) der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am den Beschluss zur Aufstellung / Änderung / Aufhebung / Einstellung / gfasst.
Der Beschluss (des Ausschusses) des Rates ist am öffentlich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
(§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom bis stattgefunden.
Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen (der Rat) der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen. Nach erteilter Bestatmung am wurde der Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Erneute öffentliche Auslegung (§ 4 Abs. 3 BauGB)
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen (der Rat) der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am den geänderten Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung für die Dauer von beschlossen.
Nach erteilter Bestatmung am wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 4 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

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am über die vorgeschlagenen 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 und Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am öffentlich bekannt gemacht.
Dem Bebauungsplan wurde eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB beigefügt.
Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Leverkusen, den Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
im Auftrag

Blattschnitt - Übersicht M 1:5000

Legende

Bestand	Katastergrundlage
Wohngebäude	[Symbol]
Wirtschaftsgebäude	[Symbol]
Öffentliche Gebäude	[Symbol]
Borstein	[Symbol]
Hauptwasserleitung	[Symbol]
Schachtdeckel	[Symbol]
Höhe über NNH	z.B. 40,32
Neue Höhe über NNH	z.B. (41,10)
Vorhandene Flurstabegrenze	[Symbol]
Vorhandene Flurgrenze	[Symbol]

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)

Baulinie [Symbol]
Baugrenze [Symbol]

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 Abs. 2 und § 17 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen
OK = 68,0m ü. NNH Oberkante z.B. = 68,0m über Normalhöhennull
GH_{max} = 68,0m ü. NNH Gebäudehöhe max. 68,0m über Normalhöhennull

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf
Fahrradparkhaus [Symbol]

Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie [Symbol]
Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung [Symbol]
Fußgängerbereich [Symbol]

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzungen) [Symbol]
Maßgeblicher Außenlärmpegel [Symbol] 77 dB

Grenze des überlieferten Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II - 3. Änderung [Symbol]

Begründung der Planzeichen
Aufgrund der besseren Lesbarkeit sind die Planzeichen nebeneinander angeordnet. Die Bezugslinie der Planzeichen ist die Umgrenzungslinie der Baugrenze [Symbol]

Kennzeichnung

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastenverdachtsflächen) [Symbol]

Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Flächen, die noch dem Fachplanungsvorbehalt des Allgemeinen Eisenbahngesetzes unterliegen [Symbol]

Hinweise

Altlasten Verdachtsfläche (NEXX) (innere Abgrenzung) [Symbol]

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 208 B/II und Nr. 208 A/III [Symbol]

Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage

Rechtsgrundlagen

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.7.1994, in der derzeit gültigen Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. v. d. B. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
- Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) in Kraft getreten am 04. August 2018 und zum 01. Januar 2019, in der derzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleistungs- und die Darstellung des Planerhalts (Planzeichnungsverordnung 1992 - PlanZfV) vom 18.12.1992, in der derzeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. d. B. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bundesnaturschutzgesetz (NatSchG) 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 (ETRS89/UTM-Zone 32N).
Auf Grund der UTM-Abbildungsart sind aus ETRS89/UTM-Koordinaten ermittelte Strecken (S) vor der Übertragung in die Ortscharte mit dem für Leverkusen gültigen Maßstabfaktor mit 0,99962 zu korrigieren.
Beispiel: S(Ortsch) = S(UTM) / 0,99962 (Korrekturfaktor +18 mm / 100m)

- Die angegebenen Höhen wurden örtlich ermittelt und beziehen sich auf m über NNH - „Deutsches Hauptmeridian“ 1992 (DHHN92).
Projekthöhenreferenzpunkt NNH + NN + 0,034 m

Die Katastergrundlage entspricht der der Geltungsbereich dem Stand von :

ÖNVI / Fachbereich Kataster und Vermessung [Symbol]

Anmerkungen:
In Übereinstimmung mit dem Bestand der Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein - Westfalen (Zeichenvorschrift NW) in der jeweils gültigen Fassung.

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt.
Vollständige oder auszugsweise ferngesteuerte Vervielfältigungen, sowie Streichung auf Datenträger nur mit Erlaubnis des Herausgebers.

Herausgeber:
Stadt Leverkusen
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung

Lage im Stadtgebiet

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Bebauungsplan Nr. 208 B/II
"Opladen - nbso/Westseite - Quartiere" -
3. Änderung

Städtebauliche Planung in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung der Stadt Leverkusen durch Planungsbüro:

Fachbereichsbezeichnung 61

Gesamtheit: Geprüfungsleiter: 613 - Projektleitung: 613 - Abteilungsleitung: 613
Planungsleiter: 613 - 613

Zuletzt gespeichert am:

Maßstab 1:500 Stand: 20.08.2019 BLATT 1/1