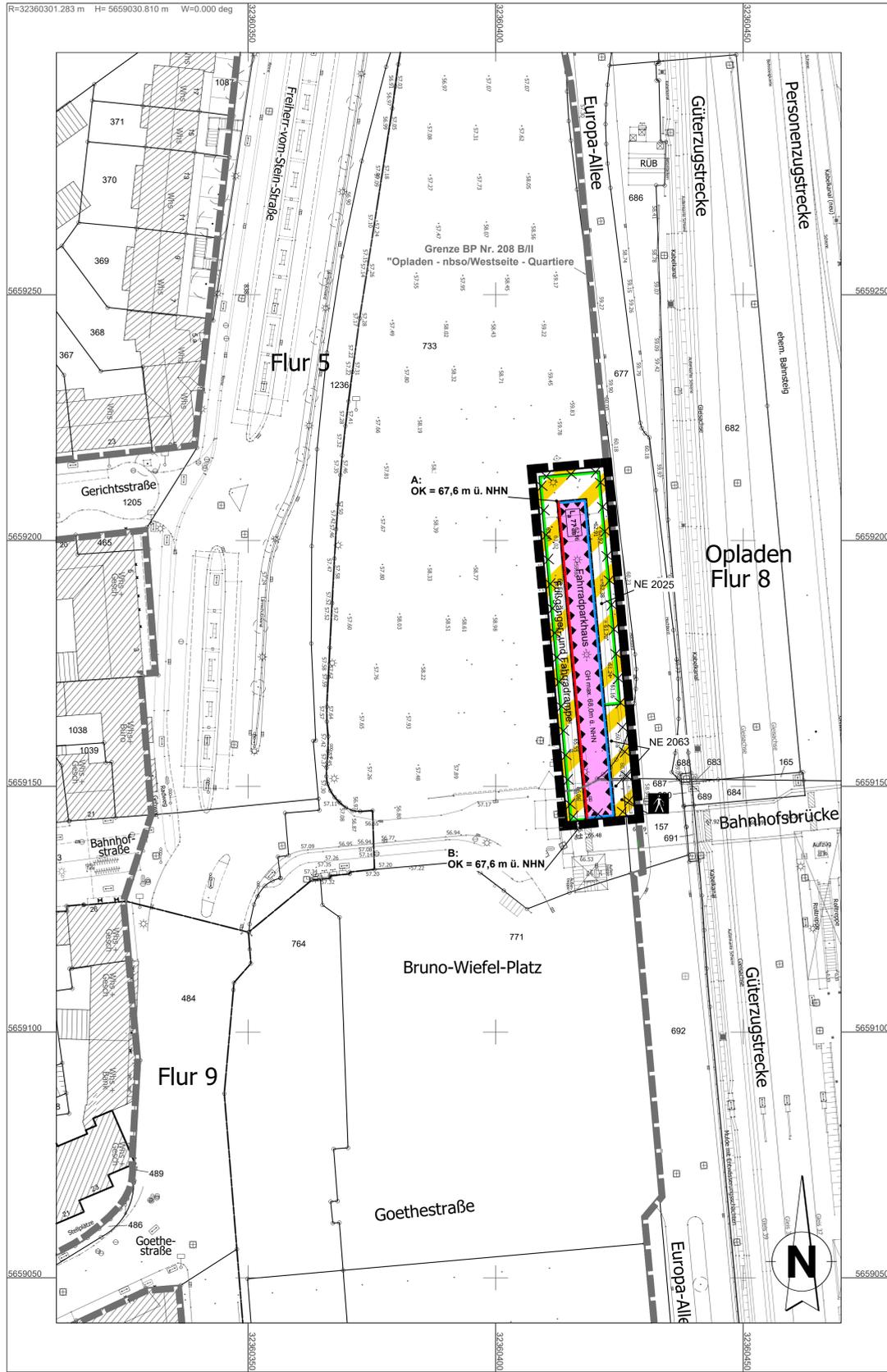


# Bebauungsplan Nr. 208 B/II "Opladen - nbso/Westseite - Quartiere" - 3. Änderung



## 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)**  
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 bauplanerischen Vorsorgeprinzips bzw. des vorsorgenden Bodenschutzes zu Grunde zu legen.

## III. HINWEISE

- Maßnahmen zum Bodenschutz**  
Um jegliche Bodenverunreinigungen auszuschließen, wird eine Söhlprobenahme 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.
- 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.
- 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 im Land Nordrhein Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG NRW) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Leverkusen unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsorte 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 Baubegleitung 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 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.
- Erdbebenzone**  
Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Unterklassen 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.
- 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.
- 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.
- 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.

## VERFAHRENSVERMERKE

**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 / Erteilung / Einleitung / Festsetzung / Der Beschluss (des Ausschusses / des Rates) ist am ..... ortsüblich 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.  
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 ortsüblicher Bekanntmachung 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 ortsüblicher Bekanntmachung 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 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

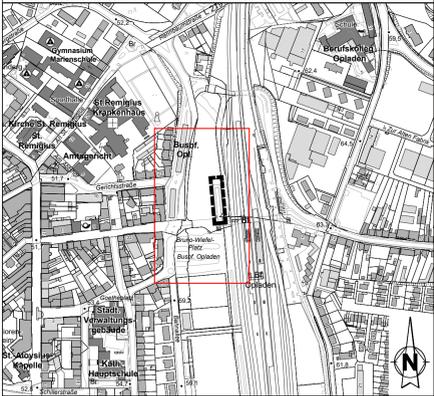
**Ausfertigung**  
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ..... überein.  
Die Satzung wird hiermit ausfertigt.

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 ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
Dem Bebauungsplan wurde eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB beigelegt.  
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

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

## Blattschnitt - Übersicht



Legende	
<b>Bestand</b> Katastergrundlage	
Wohngebäude	
Wirtschaftsgebäude	
Öffentliche Gebäude	
Bordstein	
Hauptwasserleitung	
Schachtdeckel	
Höhe über NNH	z.B. 40.32
Neue Höhe über NNH	z.B. (41.10)
Vorhandene Flurstücksgrenze	
Vorhandene Flurgrenze	
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)	
Baulinie	
Baugrenze	
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO)	
Höhe baulicher Anlagen	
OK = 68,0m ü. NNH	Oberkante z.B. = 68,0m über Normalhöhennull
GH <sub>max</sub> = 68,0m ü. NNH	Gebäudehöhe maximal 68,0m über Normalhöhennull
<b>Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	
Flächen für den Gemeinbedarf Fahrradparkhaus	
<b>Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Fußgängerbereich	
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzungen)	
Maßgeblicher Außenlärmpegel	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II - 3. Änderung	
Bezugslinie der Planzeichen	
Aufgrund der besseren Lesbarkeit sind die Planzeichen nebeneinander angeordnet. Die Bezugslinie der Planzeichen ist die Umgrenzungslinie der Baugrenze	

Kennzeichnung	
Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (Altlastverdachtsflächen)	
<b>Nachrichtliche Übernahme</b> (§ 9 Abs. 8 BauGB)	
Flächen, die noch dem Fachplanungsvorbehalt des Allgemeinen Eisenbahngesetzes unterliegen	
Bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Grenze für Flächen, die noch dem Fachplanungsvorbehalt des Allgemeinen Eisenbahngesetzes unterliegen)	
<b>Hinweise</b>	
Altlast Verdachtsfläche (NExxx) (innere Abgrenzung)	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 208 B/II	

Rechtsgrundlage/Katastergrundlage	
<b>Rechtsgrundlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.7.1994, in der derzeit gültigen Fassung.</li> <li>Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. B. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).</li> <li>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.</li> <li>Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990, in der derzeit gültigen Fassung.</li> <li>Bauzeichnungsverordnung (BauZVO) i. d. F. d. B. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).</li> <li>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, in der derzeit gültigen Fassung.</li> </ul>
<b>Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhengrundlage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die angegebenen Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem ETRS89/UTM (LST489 / UTM-Zone 32N).</li> <li>Auf Grund der UTM-Abbildungsreduktion sind aus ETRS89/UTM-Koordinaten ermittelte Strecken (S) vor der Übertragung in die Ortslichkeit mit dem für Leverkusen gültigen Maßstabsfaktor m(LV)=0,99982 zu korrigieren. Beispiel: S(Ober) = S(UTM) / 0,99982 (Korrekturfaktor +18 mm / 100m)</li> <li>Die angegebenen Höhen wurden örtlich ermittelt und beziehen sich auf über NNH - "Deutsches Hauptkrieger" 1992 (DHNH2).</li> <li>Projekthöhenreferenzbezug: NNH = NN + 0,034 m</li> <li>Die Katastergrundlage entspricht für den Geltungsbereich dem Stand vom : 02.03.2020</li> </ul>
<b>ÖStV / Fachbereich Kataster und Vermessung</b> (https://www.kataster.nrw.de/)	
<b>Anmerkung:</b>	Im Übrigen gelten für den Bestand die Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsskizzen in Nordrhein - Westfalen (Zeichenvorschrift NW) in der jeweils gültigen Fassung.
<b>Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt.</b>	Vollständige oder auszugsweise hergestellte Vervielfältigungen, sowie Speicherung auf Datenträger nur mit Erlaubnis des Herausgebers.
<b>Herausgeber:</b>	Stadt Leverkusen Der Oberbürgermeister Fachbereich Stadtplanung

Lage im Stadtgebiet	
<b>Stadt Leverkusen</b>	
<b>Fachbereich Stadtplanung</b>	
<b>Bebauungsplan Nr. 208 B/II</b>	
<b>"Opladen - nbso/Westseite - Quartiere" - 3. Änderung</b>	
Städtebauliche Planung in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung der Stadt Leverkusen durch Planungsbüro:	
Fachbereichsleitung 61	
Gesamtleiter: <b>Geprüfungsleiter: 613 - Projektleitung: 613 - Abteilungsleitung:</b>	
Zuletzt gespeichert am:	

Maßstab 1:500	
Stand: 16.04.2020	
BLATT 1/1	