

Bebauungsplan Nr. 195/II

„Waldstraße“

- Textliche Festsetzungen -

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Sondergebiet „Friedhofsbezogene Nutzungen“ (SO)

1.1 Das Sondergebiet (SO) „Friedhofsbezogene Nutzungen“ dient der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, die in einem engen Zusammenhang mit der Friedhofsnutzung stehen. Zulässig sind:

- Friedhofsgärtnerei,
- Steinmetzbetrieb,
- Blumen- und Grabschmuckhandel,
- Einrichtungen für Bestattungsunternehmen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Einrichtungen für soziale, kulturelle und kirchliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, die in einem engen Zusammenhang mit der Friedhofsnutzung stehen.

1.2 Sonstige zulässige Nutzungen im SO
- Anlagen für Tierbestattungen.

Die Festsetzungen erfolgen auf Grundlage von § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO.

2. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Von den in allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

Nr. 5 Tankstellen

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO.

3. Grünflächen

3.1 Private Gehölzfläche

Entlang der nord-östlichen Plangebietsgrenze wird eine private Gehölzfläche als Abstands- und Abgrenzungsfläche zum Friedhof Reuschenberg festgesetzt.

3.2 Private Gartenfläche

Entlang der nord-östlichen Plangebietsgrenze wird eine private Gartenfläche als Abstands- und Abgrenzungsfläche zum Friedhof Reuschenberg festgesetzt.

Die Festsetzungen erfolgen auf Grundlage von § 9 (1) Nr. 15 BauGB.

4. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Innerhalb der festgesetzten privaten Gehölzfläche ist parallel zum Friedhof ein geschlossener Gehölzstreifen zu entwickeln und zu erhalten. Einheimische und standortgerechte Laubgehölze sind zu erhalten.

Empfohlene Gehölze:

Ligustum vulgare
Tacus baccata
Cotoneaster
Rhododendron catawbiense

Die Festsetzungen erfolgen auf Grundlage von § 9 (1) Nr. 25 BauGB.

II. Hinweise

A Hochspannungsfreileitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich 110-/220-kV-Hochspannungsfreileitungen der RWE Deutschland AG (Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Dortmund), der Amprion GmbH (Dortmund) und der DB Energie GmbH (Köln). Für diese Leitungen ist im Bebauungsplan jeweils ein Schutzstreifen festgelegt worden.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind den jeweils betroffenen Leitungsbetreibern bzw. deren Rechtsnachfolgern Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und zur abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung des jeweiligen, hiervon betroffenen Leitungsbetreibers bzw. dessen Rechtsnachfolgers. Zudem sind die Vorschriften der DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“ (Bezugsadresse: Beuth-Verlag GmbH, 10787 Berlin) zu beachten.

B Kampfmittel

Gemäß Erkenntnis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. eine Sicherheitsüberprüfung durchzuführen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Fachbereich Recht und Ordnung bzw. außerhalb der Bürozeiten die Feuerwehr zu benachrichtigen.

C Bodendenkmalpflege

Werden Bodendenkmäler als Zeugnisse der Geschichte oder für den Laien erkennbare mögliche Bodendenkmäler sowie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt, ist nach den §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten und dies der Stadt Leverkusen als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Tel. 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeit ist abzuwarten.