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.

5. *Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB*

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).

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. *Im Bereich des Sondergebietes (SO) sind Gebäudehöhen von max. 57,80 m über NHN sowie im Bereich der allgemeinen Wohngebiete (WA) von max. 63,45 m über NHN aufgrund der Hochspannungsfreileitungen in der Regel nicht zu überschreiten. Ggf. können sich Einschränkungen oder Ausschlüsse im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen ergeben. 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.*

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Hochspannungsfreileitungen ist zu beachten, dass insbesondere im Schutzabstand aber auch in den Randbereichen außerhalb des Schutzstreifens durch Anpflanzungen oder sonstigen Aufwuchs eine bestimmte Aufwuchshöhe nicht überschritten werden darf, mindestens jedoch eine Endwuchshöhe von 7 Metern. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitungen gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherren auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Die Leitungen und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben. Alle die Hochspannungsfreileitungen gefährdenden Maßnahmen sind zu vermeiden. Anpflanzungen im Schutzstreifen sind mit den hiervon betroffenen Leitungsträgern abzustimmen.

Aus Gründen der Gesundheitsvorsorge wird darauf hingewiesen, dass von den elektrischen Freileitungen innerhalb des Plangebiets elektromagnetische Strahlungen ausgehen.

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 *der Stadt Leverkusen* 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.

D Geologischer Untergrund

Die Gemarkung Bürrig befindet sich in Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse T (T = Gebiete relativ flachgründige Sedimentbecken oder Übergangsbereich zwischen Gebieten mit felsartigem Untergrund und tiefen Beckenstrukturen).

Sonstiges

Die den Festsetzungen zugrundeliegenden, einschlägigen DIN-Vorschriften können beim Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Leverkusen eingesehen oder beim Beuth-Verlag (Berlin) bezogen werden.

[Die im Vergleich zur Offenlage geänderten Festsetzungen sind gestrichen bzw. in „kursiv“ gekennzeichnet.]