

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 65dB(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 Beurteilungspegeln ≤ 45 dB(A) nachts verfügen mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z.B. schalldämmte 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 Schallpegels 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. Der Bereich mit dem Hinweis auf vermehrte Bombenabwürfe ist vor geplanten Bodeneingriffen oder Baumaßnahmen zu überprüfen.

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 Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.
 Im Bodenzustand- 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 Entdeckungsorte 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 der mit den Arbeiten beauftragten Firmen darauf hinzuweisen, 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 aufgefundener 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. Abrissarbeiten 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 baurechtlichen 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 / Einleitung 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 Satzungsentwurf 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 BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgestellt 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 geänderten 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 § 4 Abs. 3 BauGB vom bis einschließlich erneut öffentlich ausgestellt 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.

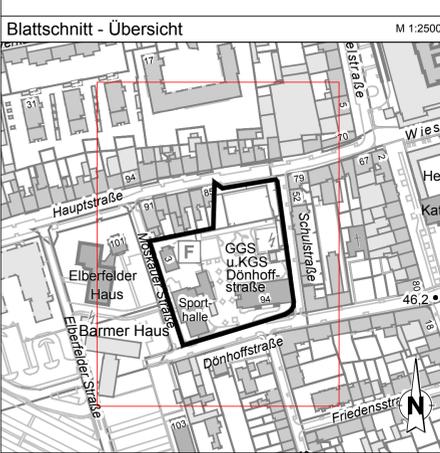
Leverkusen, den Der Oberbürgermeister

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

Leverkusen, den Der Oberbürgermeister

Bekanntmachung / In-Kraft-Treten
 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 beigelegt.
 Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Leverkusen, den Der Oberbürgermeister
 Fachbereich Stadtplanung
 Im Auftrag



Legende

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

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Elektrizität

Regelung für den Denkmalschutz (Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB)
 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zugunsten der Anlieger

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Hinweis: (Fläche SW 2070 gem. Boden- und Altlastenkataster der Stadt Leverkusen)
 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) i. 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) i. 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-Abbildungseffekte sind aus ETRS89/UTM-Koordinaten ermittelte Strecken (S) vor der Übertragung in die örtliche mit dem für Leverkusen gültigen Maßstabfaktor m(LV)=0,99982 zu korrigieren. Beispiel: S(örtlich) = S(UTM) / 0,99982 (Korrekturfaktor +18 mm / 100m)
- Die angegebenen Höhen wurden örtlich ermittelt und beziehen sich auf m über NNH - „Deutsches Haupthöhepunkt“ 1992 (DHNH92).
- Projekthöhenreferenzbezug: NNH = NN + 0,034 m
- Die Katastergrundlage entspricht für den Geltungsbereich dem Stand vom :

Fachbereich Kataster und Vermessung

Lage im Stadtgebiet

Stadt Leverkusen
 Fachbereich Stadtplanung

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

Planausfertigung: (nicht-zutreffendes bitte streichen)

Satzungsoriginal / 2. Ausfertigung / Verfahrensexemplar

Gezeichnet/CAD: 613 - Projektstellung: Bureau 613 - Abteilungsleitung:
 613 - 30
 Zuletzt gespeichert am: 05.10.2018

0 10 20 30 40 50 m

Maßstab 1: 500 Stand:09/2018 BLATT 1/1