



**STADT LEVERKUSEN**

**Bebauungsplan Nr. 236/I**  
**„Wiesdorf – Grundschulen Dönhoffstraße“**

**Textliche Festsetzungen**  
zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand 11.10.2018



## **I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) In Ergänzung zur Planzeichnung wird 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 65 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.

Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegeln  $\leq 45$  dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z. B. schallgedämmte 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 Außenlärmpegels 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. Es wird jedoch empfohlen vor geplanten Bodeneingriffen oder Baumaßnahmen eine Überprüfung vorzunehmen.

### 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 Bodenschutz- 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 Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

## 6. Denkmalschutz

Bei der 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/-innen der mit den Arbeiten beauftragten Firmen darauf einzuweisen, 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. Abbrucharbeiten 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 Brutaktivität 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 bauordnungsrechtlichen 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.