Bebauungsplan n. 203/III "Steinbüchel - Fester Weg"

<p>A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 BauGB)</p> <p>In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:</p> <p>1. Art der baulichen Nutzung</p> <p>1.1 Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird für die allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 8) festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlagen der Verwaltung - Gartenbaubetriebe - Tankstellen <p>nicht Bestandteile des Bebauungsplanes sind.</p> <p>1.2 Flächen für den Gemeindefarb (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Innerhalb der Fläche für den Gemeindefarb sind sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit ihren Nebenanlagen und Stellplätzen allgemein zulässig.</p> <p>2. Maß der baulichen Nutzung</p> <p>2.1 Grundflächenzahl (gem. § 18 BauNVO) Überschreitung durch Terrassen Die festgesetzte überbaubare Grundfläche darf in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 8) durch die Grundfläche von an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Die Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundfläche darf in der Summe der Grundflächen von an Gebäude angrenzenden Terrassen und der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen eine Grundflächenzahl von 0,6 nicht überschreiten.</p> <p>2.2 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16 Abs. 3 I. v. m. § 18 BauNVO) Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NN).</p> <p>Für Gebäude mit Flachdach (bis 8° Dachneigung) wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Gebäudehöhen in m ü. NNH ist die Oberkante der Attika. Für Gebäude mit geneigtem Dach (30° bis 45°) wird die maximal zulässige Firsthöhe (FH max) und z.T. die Traufhöhe (TH max) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Firsthöhen in m ü. NNH ist der obere Abschluss des Dachfirstes. Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Traufhöhen in m ü. NNH ist die Schnittlinie der aufsteigenden Wand mit dem Dachstuhl.</p> <p>3. Bauweise (gem. § 22 BauGB) In allgemeinen Wohngebieten WA 6.1 und WA 6.2 gilt als abweichende Bauweise (a) grundsätzlich die geschlossene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude nur teilweise ohne Grenzabstand errichtet werden müssen, auch wenn die Bebauung des angrenzenden Grundstücks vollständig ohne seitlichen Grenzabstand errichtet wird.</p> <p>4. Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 BauNVO) Überschreitung durch Terrassen Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen in den allgemeinen Wohngebieten durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m überschritten werden. Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und WA 6 ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Überschreitung durch Balkone Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 3 und WA 6 bis WA 8) durch Balkone bis zu einer Tiefe von 1,0 m und in der Summe auf höchstens 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen in den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 durch Balkone bis zu einer Tiefe von 1,0 m und in der Summe auf höchstens 2/3 der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.</p> <p>Überschreitung durch untergeordnete Bauteile Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 8) durch untergeordnete Bauteile wie Hausengänge, Treppenhäuser und Erker, um bis zu 1 m und in Summe auf höchstens 1/4 der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.</p> <p>Überschreitung durch Tiefgaragen Tiefgaragen und deren Zufahrten sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 3.3 und WA 4 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.</p> <p>5. Stellplätze, Garagen und Carports, Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 12 BauNVO) Stellplätze, Garagen und Carports In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 und WA 6 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen (Ga) und Carports (Cp) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 3.3 und WA 4 sind offene Stellplätze, Garagen und Carports unzulässig.</p> <p>Tiefgaragen In den allgemeinen Wohngebieten WA 3.3 und WA 4 sind Tiefgaragen allgemein zulässig. Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,5 m mächtigen befestigten Bodenschicht zu überdecken und zu gestalten.</p> <p>6. Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 1 I. v. m. § 23 Abs. 6 BauNVO) Der Bruttoanmaß von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden darf 20,00 m² nicht überschreiten. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bereich der Vorgärten (Bereiche zwischen Gebäudefront und erschließender Verkehrsfläche) mit Ausnahme von Abfallbehältern, Müllschüttern und Fahrradstellplätzen unzulässig. Innerhalb der mit GfNE gekennzeichneten Flächen sind Gemeinschaftsanlagen zulässig. Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und WA 6 ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>7. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind je Hauseneinheit maximal 2 Wohneinheiten (WE 1) zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 6 ist je Hauseneinheit maximal 1 Wohneinheit (WE 1) zulässig.</p> <p>8. Mindestmaße der Baugrunderstücke (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) Die Mindestgröße der Baugrunderstücke wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauNGB innerhalb der festgesetzten Wohngebiete (WA) mit 200 m² festgesetzt. Für einzelne Baugrunderstücke einer Hausgruppe ist die Unterschreitung der vorgenannten Mindestgröße ausnahmsweise zulässig, sofern die durchschnittliche Grundstücksgröße aller Hausgruppen 200 m² beträgt.</p> <p>9. Aufsichtungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 I. v. m. § 9 Abs. 3 BauGB) Die in der Planzeichnung eingezeichneten Höhenlinien mit Höhenangaben setzen eine neue Geländehöhe fest. Die Geländehöhe zwischen den festgesetzten Höhenlinien ist durch Interpolation zu bestimmen. Die im Bebauungsplan festgesetzte neue Geländehöhe ist maßgeblich für die Abstandsberechnung nach § 8 BauO NRW. Bereiche in denen keine neue Geländehöhe festgesetzt ist, bleiben von dieser Festsetzung unberührt. Die baurechtlichen Bestimmungen zu Aufsichtungen und Abgrabungen gemäß BauO NRW bleiben von der Festsetzung unberührt. Sie sind in öffentlichen mit festgesetzten Geländehöhen auf die neue Geländehöhe anzuwenden. Die allgemeinen Wohngebiete WA 5, WA 7 und WA 8 sowie die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Extensivweiese“ bleiben von diesen Festsetzungen unberührt.</p>	<p>10. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden wie folgt festgesetzt:</p> <p>G Gehrecht zugunsten der Anlieger F Fahrrecht zugunsten der Anlieger L Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger</p> <p>11. Anlagen und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Passiver Schallschutz Außenluftschallschutz 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 2016, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2016-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenluftschallschutzmaßnahmen sind der Planung und der Ausführung im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2016) nachzuweisen. Schallgedämmte Lüftungssysteme Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegel ≤ 45 dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z. B. schallgedämmte Lüftungssysteme). Außenwölbereiche Zum Schutz vor Verkehrslärm sind bei zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin orientierten Wohnungen und mit Gebäuden baulich verbundene Außenwölbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem zur lärmabgewandten Seite hin ausgerichteten Außenwölbereich an Gebäuden angrenzenden Terrassen und der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen eine Grundflächenzahl von > 62 dB(A) tags nur als verglaste Vorlauf oder verglaste Loggia zulässig. Ausnahmeregelung Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen der Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines geringeren maßgeblichen Außenluftpegels oder anderer ergreifbarer Maßnahmen geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.</p> <p>12. Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 12.1 Maßnahmenfläche M1 „Extensivweiese“ Die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 „Extensivweiese“ ist als Extensivweiese zu entwickeln. Dazu soll eine Blütenreiche und ausdauernde Saatgutmischung (etw. 50 % Gräser, 50 % Kräuter für Standorte ohne extreme Ausprägung und regionaler Abstammung, Region Westdeutsches Tiefland mit Westerntalgras) nach jeweiliger Angabe des Herstellers baulich werden, an Fassaden mit Beurteilungspegel von > 62 dB(A) tags nur als verglaste Vorlauf oder verglaste Loggia zulässig. Das Einfrühen der Maßnahmenfläche mit einem Wilschutzzaun ist zulässig. 12.2 Maßnahmenfläche M2 „Gebölzstriefen“ Die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2 „Gebölzstriefen“ ist als naturnaher höhengestufter Gebölzstriefen mit wildartigen Arten aus einheimischen und standortgerechten Arten (s. Pflanzvorschlagsliste 2 unter Hinweise) anzulegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es gelten folgende Qualitäten und Pflanzabstände: Innerhalb eines 10 m breiten Straßens rördlich der 110 kV-Freileitung als Wildstrauch: - 3-Reihern Sträucher im Pflanzabstand 1,5 m, Reihenabstand 1,5 m bis mind. 3-jähriger verplanzter Sämling, Höhe 80 - 120 cm. Nördlich angrenzend an dieses Pflanzstriefen bis zur Bundesautobahn: - je ein Baum I. oder II. Ordnung im Pflanzabstand 1,5 m, Reihenabstand 2 m, als verplanzter Heister, ohne Ballen, Höhe mindestens 150 - 200 cm. Im Übrigen: - je m² ein Strauch als mind. 3-jähriger verplanzter Sämling, Höhe 80 - 120 cm, je 100 m² ein Baum II. Ordnung als verplanzter Heister, ohne Ballen, Heister, Höhe mindestens 150 - 200 cm (außerhalb des Schutzstriefens der 110kV-Leitung). Das Einfrühen der Maßnahmenfläche mit einem Wilschutzzaun ist zulässig. 12.3 Maßnahmenfläche M3 „Ortrandengrünung“ Die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M3 „Ortrandengrünung“ ist als naturnah, höhengestufte Gebölzstriefen aus einheimischen und standortgerechten Arten (s. Pflanzvorschlagsliste 2 unter Hinweise) anzulegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es gelten folgende Qualitäten und Pflanzabstände: - an den Rändern der Maßnahmenfläche in 1 bis 3 Reihen (Pflanzabstand 1,5 m, Reihenabstand 1,5 m, 1 Reihe 2,5 m Abstand vom Flächenrand) je ein Strauch als mind. 3-jähriger verplanzter Sämling, Höhe 80 - 120 cm. - im Inneren der Maßnahmenfläche im Pflanzabstand 1 m, Reihenabstand 2 m, je ein Baum II. Ordnung als mind. 3-jähriger verplanzter Sämling, Höhe 80 - 120 cm. Das Einfrühen der Maßnahmenfläche mit einem Wilschutzzaun ist zulässig.</p> <p>13. Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) 13.1 Öffentliche Grünflächen Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und/oder Spielplatz bzw. Spielplatz sind als extensive Grünflächen (Weiese) mit Gehölzstrukturen zu gestalten und zu entwickeln. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind mindestens 20 Sollitarräume (Bäume erster und zweiter Ordnung) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind zu mindestens 70 % Arten der Pflanzvorschlagsliste 2 zu verwenden. Bis zu 30 % der Arten können von der Pflanzvorschlagsliste abgewichen, sofern es sich um standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume handelt. Mindestpflanzqualität: Sollitarräume Hochstamm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Drahtballung, Stammumfang 20 - 25 cm. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bestandsbäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. 13.2 Begrünung der Straßenverkehrsflächen Im Bereich der als Straßenverkehrsflächen ausgewiesenen Planstrahlen, im Fester Weg und in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind in Summe mindestens 70 standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzzeichnung als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Baumstandorte dürfen jeweils um 10 m parallel zur Straßenachse verschoben werden. Die Pflanzvorschlagsliste 1 (siehe unter Hinweise) ist zu beachten. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm. Im Bereich von Schutzstreifen von Versorgungsleitungen kann eine abweichende Pflanzwahl sowie Pflanzqualität vorgesehen werden. Die Baumscheiben sind mit Rasen einzusäen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen. Hinweis: Baumscheiben sind > 6 m² zu errichten, Pflanzgruben sind mit einem durchwurzelbarem Raum von mindestens 12 m³ herzustellen und mit geeigneter Substrat zu verfüllen. Die Vorgaben der FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen und Pflanzgruben sind entsprechend anzuwenden. 13.3 Begrünung Quartiersplätze Quartiersplatz 1 Im Bereich des Quartiersplatzes 1 sind in Summe mindestens 2 standortgerechte Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Quartiersplatz 2 Im Bereich des Quartiersplatzes 2 sind in Summe mindestens 10 standortgerechte Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. 13.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen ist jeweils eine durchgängige, heimische, standortgerechte Schnitthecke gemäß Pflanzvorschlagsliste 3 (siehe unter Hinweise) zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.</p>	<p>Mindestpflanzqualität: Heister, 80 - 100 cm Höhe, mit Ballen; die Pflanzabstände dürfen 35 cm nicht überschreiten. Unterbrechungen der Heckenanpflanzungen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 und WA 6 nur für Zuwegungen (ohne Zufahrt) bis zu einer Breite von 1,2 m zulässig sowie im allgemeinen Wohngebiet WA 2.2 nur für Zufahrten bis zu einer Breite von 3,0 m zulässig. Zuwegungen und Zufahrten zu öffentlichen Grünflächen sind unzulässig.</p> <p>13.5 Eingrünung Grundstücke sind auf der seitlichen und rückwärtigen Gartenseite mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen einzufrieden. Die Einfriedungen sind dauerhaft zu erhalten. Die Kombination von Draht- oder Stabgitterzäunen mit diesen Laubbäumen ist zulässig, sofern die Höhe des Zaunes die Höhe der Hecke nicht überschreitet. Unterbrechungen der Heckenanpflanzungen sind nur für Zuwegungen (ohne Zufahrt) bis zu einer Breite von 1,2 m zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.2 sind Unterbrechungen der Heckenanpflanzungen nur für Zufahrten bis zu einer Breite von 3,0 m zulässig. Zuwegungen und Zufahrten zu öffentlichen Grünflächen sind unzulässig. Die Pflanzvorschlagsliste 3 (siehe unter Hinweise) ist zu beachten.</p> <p>13.6 Begrünung von Garagen, Carports und Fassaden Die Dächer von Garagen und/oder Carports sind zu begrünen. Alternativ sind Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegel ≤ 45 dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z. B. schallgedämmte Lüftungssysteme). Die Fassaden von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Öffnungen, Fenstern, Türen und Türen mit Kletterpflanzen flächig zu begrünen. Hierbei sind die vegetationstechnischen Erfordernisse zu berücksichtigen. Es ist mindestens eine Kletterpflanze pro 30 m Wandabwicklung entsprechend der Pflanzvorschlagsliste 4 (siehe unter Hinweise) zu pflanzen.</p> <p>13.8 Dachbegrünung Die Dächflächen von Flachdächern (Hauptgebäude) und Nebengebäuden sind mit einer externen Dachbegrünung entsprechend der Pflanzvorschlagsliste 4 (siehe unter Hinweise) zu versehen. Die extern zu begründete Dachfläche kann bei Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien auf dem Dach um den Flächenanteil verringert werden, der von Anlagen in Anspruch genommen wird, höchstens jedoch 50 % der Dachfläche. Dachterrassenflächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.</p> <p>14. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB I. v. m. § 89 BauNVO) 14.1 Doppelhäuser und Hausgruppen Anwandlungsrandlose Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Dachneigung, Dachdeckung und Farbton einheitlich zu gestalten sowie mit gleicher First- und Traufhöhe zu errichten. Abweichend hiervon sind bei Hausgruppen auch unterschiedliche First- und Traufhöhen zulässig, sofern der Bebauungsplan in betroffenen Bereichen unterschiedliche maximal zulässige First- und/oder Gebäudehöhen festsetzt.</p> <p>14.2 Dächer Dachform Die Dachform wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 8 gemäß Planschnittschrieb festgesetzt. Dachneigung Satteldächer (SD) sind nur mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Dachflächen (FD) sind nur mit einer Dachneigung von maximal 8° zulässig. Dachgauben, Dachschneitte, Dachaufbauten In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 und WA 6 darf die Breite der Dachgauben, -einschnitte und -aufbauten einzeln oder zusammen 1/3 der Länge der zugehörigen Traufe nicht überschreiten. Die Pflege der Weise erfolgt als 2-schürige Malm. Kleinere Inseln von ca. 100 bis 200 m² um die Einzelbäume herum und Säume von ca. 1,2 bis 2 m Breite vor Gehölzpflanzungen sollen im zweijährlichen Turnus von der Malm ausgeschlossen werden. Der Abstand zum First darf 1,0 m, der Abstand zum Giebel darf 1,25 m nicht unterschreiten. Dachneigung für Satteldächer Die Dachdeckung für Satteldächer ist in grau oder schwarz gemäß dem Farbnamen der nachfolgenden RAL-DESIGN Farben zulässig: Farbtonbereich 000: Hellgelb = 15 bis 60, Sättigung = 00 Die Angaben können sinngemäß auf Farbsysteme anderer Hersteller übertragen werden. Die Verwendung glasierter Dachsteine und -platten bzw. sonstiger glänzender Dachdeckungen ist nicht zulässig. Metallische Dachdeckungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.</p> <p>14.3 Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie Das Aufstellen von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf geeigneten Dächern ist unzulässig. Auf Flachdächern sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie nur zulässig, wenn die Höhe der aufgestellten Anlagen 0,5 m nicht überschreitet. Zum Dachrand ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.</p> <p>14.4 Fassaden Material In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und WA 6 sind als Fassadenmaterialien Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Putz zulässig. Anwandlungsrandlose Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Fassadenmaterial und Farbe einheitlich zu gestalten. Farbe In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und WA 6 sind Fassaden in Verbundmaterialien, Naturstein oder Ziegel in roter, rot-bräuner bzw. brauner Färbung oder als gepulvert oder geschämte Flächen mit weißer oder gräulichen Beschaffenheit auszuführen. Für das Verbundmaterialien und Ziegel sind rote, rot-bräune und braune Farben gemäß dem Farbnamen der nachfolgenden RAL-DESIGN Farben zulässig: Farbtonbereich 010: Hellgelb = 15 bis 60, Sättigung > 20 Farbtonbereich 020: Hellgelb = 30, Sättigung > 20 Hellgelb = 40, Sättigung > 10 Hellgelb = 50 bis 60, Sättigung = 10 bis 40 Farbtonbereich 030: Hellgelb = 30 bis 60, Sättigung > 20 Hellgelb = 70, Sättigung > 20 Farbtonbereich 040: Hellgelb = 40 bis 50, Sättigung = 30 bis 60 Hellgelb = 60, Sättigung = 20 bis 60 Hellgelb = 70, Sättigung = 10 bis 20 Farbtonbereich 050: Hellgelb = 30 bis 50, Sättigung > 20 Hellgelb = 60, Sättigung > 20 bis 70 Hellgelb = 70, Sättigung > 20 bis 50 Farbtonbereich 070, 075, 080: Hellgelb = 40 bis 60, Sättigung > 20 Hellgelb = 70, Sättigung = 20 bis 50 Farbtonbereiche 085: Hellgelb = 50 bis 60, Sättigung > 20 Hellgelb = 70, Sättigung = 20 bis 50</p> <p>14.5 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und WA 6 sind Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter dauerhaft so abzumarkieren und zu bepflanzen, dass die Behälter selbst von der Erschließungsfläche nicht sichtbar sind.</p> <p>15. Einfriedungen In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und WA 6 gelten nachfolgende Festsetzungen:</p>	<p>Einfriedungen sind gemäß Ziffer 13.4 und Ziffer 13.5 der textlichen Festsetzungen nur als heimische und standortgerechte Laubbäume herzustellen. Die Kombination von Draht- oder Stabgitterzäunen mit diesen Laubbäumen ist zulässig. Im Bereich von Vorgärten (Bereich zwischen Gebäudefront und erschließender Verkehrsfläche) sind, mit Ausnahme des allgemeinen Wohngebietes WA 2.2, Einfriedungen unzulässig. Innerhalb der mit einem Pflanzgebiet festgesetzten Flächen sind Einfriedungen in einer Höhe von 1,6 - 1,8 m zulässig. Zwischen aneinandergrenzenden Hauseneinheiten (Doppelhäuser und Hausgruppen) ist an der angrenzenden Nachbargrenze ein bis zu 2,0 m hohe Mauer zulässig, deren Länge die rückwärtige Gebäudefront um nicht mehr als 4,0 m überschreiten darf. Die Mauern sind dem Material und dem Farbton der Gebäudeäußerecke anzupassen. Sofern Garagen und/oder Carports innerhalb eines Abtandes von bis zu 2,0 m zur festgesetzten Straßenverkehrsfläche oder zu festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind, mit Ausnahme des allgemeinen Wohngebietes WA 2.2, Einfriedungen unzulässig. In den allgemeinen Wohngebieten sind Mauern und Stützmauern bis 1 m Höhe zulässig, sofern diese zur Geländeerstellung erforderlich sind. Im allgemeinen Wohngebiet WA 3.3 sind entlang der Grundstücksgröße zum Quartiersplatz einheitlich gestaltete Pergolen mit Sichtschutz aus Holz zu errichten. Die Pergola ist hinter der festgesetzten Heckenpflanzung in einem Abstand von mind. 0,7 m zur Grundstücksgrenze zum Quartiersplatz zu errichten. 14.7 Gärten und Vorgärten In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und WA 6 sind die Gartenflächen sowie die Vorgartenflächen (Bereich zwischen Gebäudefront und erschließender Verkehrsfläche) gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten (z. B. mit Rasen, Sträucher, etc.). Die Verengung ist zu verhindern auf die jeweiligen Terrassenflächen, Grundstückszufahrten, Stellplätze, Hausengänge und Müllanfangplätze. Dabei sind eine Grundstückszufahrt von maximal 4,0 m Breite und ein Hausengang von maximal 2,0 m Breite zulässig. Verengte Flächen im Sinne dieser Festsetzung sind auch teilweises Flächen, wie z. B. Pflasterflächen, wassergebundene Flächen, Rasengrünterassen, Schotterflächen, Kieselweg im Sinne der DIN 1986-100:2016-12, Tabelle 9, Nr. 2, und vergleichebare Materialien. 14.8 Stütz- und Tiefgaragenaußenwände In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und WA 6 sind Stütz- und Außenwände von Kellergeschossen und Tiefgaragen, die mehr als 0,8 m aus dem Erdreich ragen, durch Anpflanzungen von Rankgewächsen und/oder Hecken/Gehölzen dauerhaft zu begrünen. 14.9 Abgrabungen Abgrabungen des Geländes zur Belichtung von Kellerräumen und Untergeschossen sind auf der öffentlichen Erschließung orientierten Gebäudesitz unzulässig. 14.10 Werbeanlagen Die Fläche einer Werbeanlage ist maximal bis 2,0 m² zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Innerhalb der als Grünfläche festgesetzten Bereiche sind Werbeanlagen unzulässig.</p> <p>B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME</p> <p>1 Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen gemäß § 9 Bundesfernstraßenregelungen (FSRo) a) In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FSRo), dürfen Hochbauten jeder Art sowie sonstige Anlagen (Stellplätze, Feuerwehreinrichtungen, Lagerflächen etc.) nicht errichtet werden. Pflasterflächen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Anlagen der Außenwerbung sind unzulässig. Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung. b) In einer Entfernung von 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 2 FSRo) bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung des Landesbetriebes Straßenbau NRW. c) Es dürfen nur solche baulichen Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Autoverkehrs weder durch Lichtverwirrungen oder dergleichen gefährden und beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich. d) Es sind nur solche Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden zulässig, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigen. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen. e) Es dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.</p> <p>C HINWEISE</p> <p>1. Kampfmittel Es existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militeereinrichtungen des Bundeswehres wie Bannmünzen, Pfählnägel 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.</p> <p>2. Bodendenkmalpflege Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 DöSch NRW (Meldepflicht- und Verordnungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) sind zu beachten. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Int. für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eitroth, 51491 Overath, Tel.: 022069030-0, Fax: 022069030-2, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Intes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.</p> <p>3. Erdbebenzone Gernähe der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:500.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Atlas NRW 2008) ist die Stadt Leverkusen, Gemarkung Lützkirchen der Erdbebenzone 0 und der geologische Untergrundklasse R zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Erdbebenkategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbewerte wird verwiesen. Es wird empfohlen für Bauwerke der Bedeutungskategorie III und IV damit für die geplante Kinderfestspiele entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone I zu verfahren. Bemerkung: Die DIN 4149:2005 wurde durch den Regelleizer zurückgezogen und durch die Teile 1, IVaA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht angefordert. Anwendungsstelle, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 "Gründungen, Stützbauteile und geotechnische Aspekte".</p> <p>4. 110-kV-Hochspannungsfreileitung Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine 110-kV-Hochspannungsfreileitung. Für diese Leitung ist im Bebauungsplan ein Schutzstreifen festgelegt worden. Im Schutzstreifen der 110-kV-Hochspannungsfreileitung sind nur Anpflanzungen zulässig, die eine Endwuchsreihe von maximal 5 m erreichen. In angrenzenden Bereichen ist eine gestaffelte Bepflanzung vorzusehen, um eine Beschädigung der Hochspannungsfreileitung durch Baumrubach zu vermeiden. Um die Masse herum muss eine Fläche mit einem Radius von 15,0 m von jeglicher Bepflanzung freigehalten werden. Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind den betroffenen Leitungsbetreibern (Westnetz GmbH/Innogy Netz Deutschland GmbH) bzw. deren Rechtsnachfolgern Planunterlagen des Vorhabens zur</p>	<p>Prüfung und zur abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der hiervon betroffenen Leitungsbetreiber (Westnetz GmbH/Innogy Netz Deutschland GmbH) bzw. deren Rechtsnachfolgern.</p> <p>5. Fernwasseranportsleitung DL 600 Im Bereich des Fester Weg verläuft eine Fernwasseranportsleitung. Für diese Leitung ist im Bebauungsplan ein Schutzstreifen von 8 m festgelegt worden. Innerhalb des Schutzstreifens ist eine Bebauung nicht zulässig. Die Bestimmungen des Leitungsregeln (Bergische Trinkwasser Verbund-GmbH, Wuppertal) sind zu beachten. Bei Baumaßnahmen in diesem Bereich sind die Wuppertaler Stadtwerke (WSW, Tel. 0219350127 - 50119) zu beteiligen.</p> <p>6. Vorgänger Bodenschutz Im Rahmen der konkreten Umsetzung sind durch Vermeidung- und Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen eines vorgeschriebenen Bodenschutzkonzeptes und einer bodenkundlichen Baubegleitung negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auf ein vertretbares Maß zu reduzieren.</p> <p>7. Niederschlagswasser Dieses auf den Baugrundstücken und innerhalb der Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist getrennt in die umliegenden Bestandskanäle anzuleiten. Durch Errichtung von Stauraumkanälen ist Rückhalterraum zu schaffen.</p> <p>8. Sonstiges Bezüglich der unter Ziffer 11 verwendeten Begriffe und Verfahren zum Schallschutz wird auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Januar 2016 Vermerkmale von dem Institut für Normung Berlin, zu beziehen über den Beuth Verlag GmbH (10772 Berlin) verwiesen. Soweit in den textlichen Festsetzungen auf technische Regelwerke - DIN-Normen, VDI-Richtlinien, Richtlinien anderer Art, etc. - oder Gutachten Bezug genommen werden können diese bei der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung, zu den allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.</p> <p>9. Pflanzvorschlagslisten Pflanzvorschlagsliste 1 - Straßenbäume</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rot-Ahorn (Acer rubrum) - Baumhaasel (Corylus colurna) - Schmalblättrige Esche (Fraxinus angustifolia 'Raywood') - Blumen-Eiche (Fraxinus ornus) - Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia) - Zernie (Quercus castanea) - Sumpf-Eiche (Quercus palustris) - Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia) - Kegelulme (Acer campestris 'Etnia') - Spitzahorn Cleveland (Acer platanoides 'Cleveland') - Spitzahorn Emerald Queen (Acer platanoides 'Emerald queen') - Purpur-Erle (Alnus x spæthii) - Pyramide - Hantuche (Carpinus betulus 'Fastigiata') - Pyramidenappell (Populus nigra 'Italica') - Säulen-Eiche (Quercus robur 'Fastigiata') - Mehlbeere (Sorbus aria 'Magnifica') - Winter-Linde (Tilia cordata 'Greenspire', 'Rancho' oder 'Roeloe') <p>Pflanzvorschlagsliste 2 - Bäume Baumarten sollen - sofern die Herkunft mit Nummer angegeben ist - aus dem Vorkommsgebiet 4 (Freie Landschaft) - Westdeutsches Bergland und Oberhänge gewählt werden. Bäume I. Ordnung (großkronig): - Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) 801_04 - Trauben-Eiche (Quercus petraea) 818_06 - Stiel-Eiche (Quercus robur) 817_06 - Rotbuche (Fagus sylvatica) 810_07 - Walnuss (Juglans regia) Bäume II. Ordnung (mittelkronig): - Feld-Ahorn (Acer campestre) - Sand-Birne (Betula pendula) 892_04 - Hainbuche (Carpinus betulus) 808_04 - Vogel-Kirsche (Prunus avium) 814_04 - Wild-Birne (Prunus communis) - Vogeibeere (Sorbus aucuparia) Stäucher: - Blaudorn Hartriegel (Cornus sanguinea) - Haselnuss (Corylus avellana) 818_06 - Zweigflügler Weißdorn (Crataegus laevigata) - Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna) - Pfaffenblüher (Elaeagnus europaea) - Rote Haselnuss (Corylus avellana) - Holz-Apfel (Malus sylvestris) - Schlehe (Prunus spinosa) - Kreuzdorn (Rhamnus cathartica) - Hunds-Rose (Rosa canina) - Ohn-Weide (Salix alba) - Schwarzer Holunder (Gambusia nigra) - Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)</p> <p>Pflanzvorschlagsliste 3 - (Schnitt-) Hecken - Feld-Ahorn (Acer campestre) - Buche (Fagus sylvatica) - Eibe (Taxus baccata) - Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus laevigata) - Zweigflügler Weißdorn (Crataegus monogyna) - Liguster (Ligustrum vulgare) - Hainbuche (Carpinus betulus)</p> <p>Pflanzvorschlagsliste 4 - Kletterpflanzen - Efeu (Hedera helix) - Hopfen (Humulus lupulus) - mit Rankhilfe - Kletter-Heisterische (Hydrangea petiolaris) - Gelblieb (Lonicera spec.) - mit Rankhilfe - Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii') - Waldrebe (Clematis montana) - mit Rankhilfe - Gemeine Waldrebe (Clematis vitiflora) - mit Rankhilfe</p> <p>10. Richtfunkverbindungen Innerhalb des Plangebietes befinden sich fünf Richtfunkstrecken. Um eine Beeinträchtigung von Richtfunkstrecken zu vermeiden, ist bei geplanten Bauwerken ab einer Höhe über 20,0 m die Planung mit der Bundesanstalt für Fernstudien (BfN), Referat 220 (KATST), bzw. mit den betroffenen Mobilfunkbetreibern (Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg) abzustimmen. Alle geplanten Konstruktionen und notwendigen Baukäufe dürfen nicht in die Richtfunkstrassen und deren Schutzkorridore hineinragen.</p>	<p>Verfahrensvermerke (Nichtzutreffendes bitte streichen)</p> <p>Aufstellung (§ 2 BauGB) Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen. Nach örtlicher Bekanntmachung am wurde der Satzungsbeschluss 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 unterrichtet.</p> <p>Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen. Nach örtlicher Bekanntmachung am wurde der Satzungsbeschluss 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.</p> <p>Erneute öffentliche Auslegung (§ 4 Abs. 3 BauGB) Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am den geänderten Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung für die Dauer von beschlossen. Nach örtlicher Bekanntmachung am wurde der Bebauungsplan 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.</p> <p>Leverkusen, den Der Oberbürgermeister Fachbereich Stadtplanung Im Auftrag</p> <p>Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am über die vorgebrachten Stellungnahmen entschieden. Den Satzungsbeschluss des § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO 2017 sowie § 7 GO NRW gefasst und die Satzungsgebirgung geteilt.</p> <p>Leverkusen, den Der Oberbürgermeister</p> <p>Ausfertigung Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom überein. Die Satzung wird hiermit ausgesetzt.</p> <p>Leverkusen, den Der Oberbürgermeister Fachbereich Stadtplanung Im Auftrag</p> <p>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 beigefügt. Die Satzung ist am in Kraft getreten.</p> <p>Leverkusen, den Der Oberbürgermeister Fachbereich Stadtplanung Im Auftrag</p> <p>Blattschnitt - Übersicht M 1:7500 Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW</p>
--	---	---	---	---	---

Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage
Rechtsgrundlagen
<ul style="list-style-type: none"> • Gemeindefassung 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. 3834), in der derzeit gültigen Fassung. • 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. • Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planischerungsverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990, in der derzeit gültigen Fassung. • Baunutzungsgewohnung (BauNVO) i. d. F. d. B. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786). • Bundesdenkmalrechtsgesetz (BnNSchG) vom 29.07.2009, in der derzeit gültigen Fassung.
Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhengrundlage