



**Stadt Leverkusen**

## **Bebauungsplan Nr. 58/79/II - 2. Änderung „Am Hühnerberg“**

Textliche Festsetzungen zur öffentlichen Auslegung  
gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Stand: 28.07.2020

Bearbeitung:  
Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

---

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

In Ergänzung zur Planzeichnung wird festgesetzt:

## **I Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung** [§§ 1 und 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)]

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet** (gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO)

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, Nr. 3 „Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke“, nur ausnahmsweise zulässig sind.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung,
4. Gartenbaubetriebe und
5. Tankstellen,

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

### **2. Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 16 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO)

#### **2.1 Gebäudehöhe** (gem. § 18 BauNVO)

Als maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen in dem allgemeinen Wohngebiet wird 13,00 m über natürlicher Geländeoberfläche (ermittelt über 4 Gebäude-Eckpunkte) festgesetzt.

Die Mindesthöhe baulicher Anlagen in dem allgemeinen Wohngebiet wird mit 10,00 m über natürlicher Geländeoberfläche (ermittelt über 4 Gebäude-Eckpunkte) festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlage, insbesondere durch untergeordnete technische Einrichtungen und Dachaufbauten, kann ausnahmsweise zugelassen werden. Derartige Aufbauten müssen von der Traufkante bzw. Außenwand mindestens 0,50 m zurücktreten.

### **3. Überbaubare Grundstücksfläche** (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)

#### **3.1 Baugrenze** (gem. § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenze kann durch Balkone und Erker bis zu 1,50 m überschritten werden.

#### **3.2 Überschreitung durch Terrassen** (gem. § 17 Abs. 2 BauNVO)

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche darf auf der von der Pommernstraße abgewandten Seite durch nicht überdachte Terrassen bis zu einer Tiefe von 4,00 m überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäuden angrenzenden Terrassen bis zu 50 % überschritten werden.

### **4. Nebenanlagen** (gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische, untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Mülltonnenschränken oder Stellplätzen für bewegliche Abfallbehälter nicht in den Vorgartenbereichen zulässig.

Innerhalb der zulässigen Fläche dürfen sie eine Größe von 30 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sowie fernmelde-technische Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig.

### **5. Stellplätze, Garagen und Carports/Tiefgaragen** (gem. § 12 Abs. 6 BauNVO)

#### Stellplätze, Garagen und Carports

Stellplätze (St) und Garagen (Ga) sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

#### Tiefgaragen

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **6. Mindestmaß der Baugrundstücke** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße des Baugrundstückes innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes beträgt 500 m<sup>2</sup>.

**7. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**Passiver Lärmschutz**

*Aufenthaltsräume*

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. Der dafür maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  wird flächenhaft für das gesamte WA mit 70 dB(A) festgesetzt.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

*Schallgedämmte Lüftungssysteme*

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).

*Außenwohnbereiche*

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind bei den zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin orientierten Wohnungen mit Beurteilungspegeln von  $> 62$  dB(A) tags baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone und Terrassen) von Wohnungen nur zulässig, wenn durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (verglaste Loggien und Balkone, Wintergärten oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen) sichergestellt ist, dass ein Beurteilungspegel von maximal 62 dB(A) tags nicht überschritten wird.

*Ausnahmeregelung*

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels einer schalltechnischen Untersuchung eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass infolge eines geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels bzw. Beurteilungspegels oder anderer Maßnahmen geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

**8. Öffentliche Grünfläche** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ ist Rasenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

## 9. Anpflanzgebot (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### 9.1 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Grundstückszufahrten, Hauszugängen, den Stellplätzen und Garagen sowie den Flächen für Nebenanlagen vollflächig mit Vegetation und als Rasenfläche zu bepflanzen. Mindestens 30 % sind davon als Gehölz- und/oder Staudenflächen auszubilden.

### 9.2 Vorgärten

Die in der Planzeichnung festgesetzten Vorgärten sind mit Rasen zu bepflanzen. Sie dürfen höchstens zu 30 % versiegelt sein. Versiegelte Flächen im Sinne dieser Festsetzung sind auch Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotter, Kies und vergleichbare Materialien.

### 9.3 Baumpflanzungen

Die innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Straßenbegleitgrün“ festgesetzten Bäume sind gemäß der Pflanzauswahlliste als standortgerechte, mittelgroße Laubbäume in Baumscheiben von mindestens 6 m<sup>2</sup> sowie mit 12 m<sup>3</sup> durchwurzelttem Raum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten bzw. bei Verlust zu ersetzen. Es ist auf eine einheitliche Artenauswahl zu achten. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu schützen.

#### Pflanzenauswahlliste:

Bäume, Hochstamm, 3xv mDb., StU 18,00 - 20,00 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Acer platanoides ssp.	Spitz-Ahorn
Fraxinus angustifolia "Raywood"	Esche "Raywood"
Gleditsia triacanthos "Skyline"	schmalkronige Gleditschie
Liquidambar styraciflua	Amerikanischer Amberbaum
Ulmus x hollandica "Globel"	schmalkronige Stadt-Ulme
Alnus spaethii	Purpur-Erle
Quercus cerris	Zerreiche

#### **9.4 Einfriedungen, Hecken und Zäune**

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sowie zu den Stellplatzflächen sind nur mit Schmitthecken zulässig. Diese sind mit standortgerechten, belaubten Arten in einer Höhe von 100,00 - 150,00 cm und einer Tiefe von mindestens 80,00 cm anzulegen. Dabei sind 4 Pflanzen je m<sup>2</sup> zu setzen, um eine ausreichende Dichte der Hecke zu gewährleisten.

##### **Pflanzenauswahlliste:**

Hecken, 2 x verpflanzter Heister 100,00 - 125,00 cm, mit Ballen oder Heckenpflanze geschnitten 100,00 - 125,00 cm, mit Ballen

Fagus sylvatica	Rotbuche
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus spec.	Weißdorne
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster

#### **9.5 Dachbegrünung**

Auf der Dachfläche des Hauptgebäudes sowie auf Garagen und Carports ist eine extensive Dachbegrünung herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Dachbegrünung muss mindestens 70 % der Dachfläche des Hauptgebäudes sowie 100 % der Dachfläche von Garagen und Carports bedecken.

#### **9.6 Erhaltung von Bäumen (gem. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die Bäume im südlichen Bereich des Plangebietes sind zu erhalten.

## II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 10. Festsetzungen zur Gestaltung [gem. § 89 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)]

#### 10.1 Dächer

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind für den Baukörper sowie für Garagen nur Flachdächer mit bis zu 8° Neigung zulässig. Solar- oder Photovoltaikanlagen sind zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind bis maximal 1,50 m Höhe zulässig. Diese Anlagen müssen zu den zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichteten Traufkanten einen Abstand von mindestens ihrer Höhe aufweisen.

#### 10.2 Fassaden/Materialien/Farben

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ist an dem Hauptgebäude sowie an den Garagen ausschließlich Putz als Fassadenmaterial zulässig. Glasierte und/oder glänzende Oberflächen sind nicht zulässig. Mindestens 85 % der geschlossenen Fassadenfläche ist mit weißem bzw. hellem Material herzustellen. Untergeordnete Fassadenelemente (z. B. Sockel, Eingangsbereiche oder gliedernde Fassadenelemente) sind auch in abweichenden Farben bis zu einem Flächenanteil in Summe von maximal 15 % zulässig.

##### Farbgebung Fassade

Für die Fassade sind helle Farbtöne zu wählen. Nach den RAL-Design Farben ist folgender Farbraumen festgelegt:

- Weiß (ähnlich wie Cremeweiß - RAL 9001/Reinweiß - RAL 9010/Verkehrsweiß - RAL 9016/Perlweiß - RAL 1013)

Die Angaben können sinngemäß auf Farbsysteme anderer Hersteller übertragen werden.

#### 10.3 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind dauerhaft so abzuschirmen und zu bepflanzen, dass die Behälter von der öffentlichen Erschließungsfläche her nicht sichtbar sind.

### III Hinweise

#### Bodenschutz

Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen ergeben, so ist die Stadt Leverkusen, Fachbereich Umwelt - Untere Naturschutzbehörde (UBB), entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich zu informieren.

#### Erdbebengefährdung

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0 und ist der geologischen Unterklasse T (Gemarkung Opladen) zuzuordnen.

Gemäß der DIN 4149 sind innerhalb der Erdbebenzone 0 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potentieller Erdbebenwirkungen zu ergreifen. Jedoch wird empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorie III und IV entsprechend den Regelungen der Erdbebenzone 1 zu verfahren.

Die DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

#### Kampfmittel

Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche ist nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., eine Sicherheitsüberprüfung durchzuführen.

Bei Eingriffen in den Boden ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe zu berücksichtigen, welches auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf - KBD Rheinland einsehbar ist.

### Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende, archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen Denkmalschutzgesetz (DSchG) dem LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland oder der Stadt Leverkusen - Fachbereich Bauaufsicht/Denkmalpflege unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten ist der § 15 und § 16 des DSchG.

### Einsichtnahme in technische Regelwerke

DIN - Vorschriften und sonstige technische Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, werden bei dem Fachbereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Leverkusen während der Öffnungszeiten im Elberfelder Haus, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen, zur Einsichtnahme bereitgehalten. Ebenso können die DIN - Vorschriften bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin bezogen werden.