



A Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 4 Bauordnungsverordnung (BauNOV))

1.1 Allgemeines Wohngebiet (gem. § 1 BauNOV i. V. m. § 4 BauNOV)
Gem. § 1 Abs. 3 BauNOV wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 BauNOV allgemein zulässigen Nutzungen, Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke), nur ausnahmsweise zulässig sind.

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

- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwitterung,
4. Gartenbetriebe und
5. Tankstellen,
nicht Bestandteile des Bebauungsplanes sind.

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

2.1 Gebäudehöhe (gem. § 18 BauNOV)
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 Gebäudeeckpunkte) festgesetzt.
Eine Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlage, insbesondere durch untergeordnete technische Einrichtungen und Dachaufbauten, kann ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 Abs. 3 BauNOV)

3.1 Baugrenze (gem. § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNOV)
Die Baugrenze kann durch Balkone und Erker bis zu 1,50 m überschritten werden.

3.2 Überschreitung durch Terrassen (gem. § 17 Abs. 2 BauNOV)
Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche darf auf der von der Pommernstraße abgewandten Seite durch nicht überdeckte 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 BauNOV bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäuden angrenzenden Terrassen bis zu 50 % überschritten werden.

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

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische, untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNOV mit Ausnahme von Mülltonnen, Mülleimer oder Stellplätzen für bewegliche Abfallbehälter nicht in den Vorgartenbereichen zulässig.
Innerhalb der zulässigen Fläche dürfen sie eine Größe von 30 m² 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 BauNOV)

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 m².

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 2016, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2016-01), auszubilden.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2016) nachzuweisen.

Schalldämmte Lüftungssysteme
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).

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 (vergl. 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 Zweckbezeichnung „Straßenbegleitgrün“ ist Rasenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

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

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

9.1 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

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 Okopflaster, Rasengittersteine, Schotter, Kies und vergleichbare Materialien.

9.2 Vorgärten

9.3 Baumpflanzungen

Die innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Straßenbegleitgrün“ festgesetzten Bäume sind gemäß der Pflanzenswahlhilfe als standortgerechte, mittelgroße Laubbäume in Baumscheiben von mindestens 6 m sowie mit 12 m² durchwurzeltem 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.

Pflanzenswahlhilfe:

- 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" schmalfrönlige Gleditschie
Liquidambar styraciflua Amerikanischer Amberbaum
Ulmus x hollandica "Globe" schirmkronige 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 Schmitzhecken zulässig. Diese sind mit standortgerechten, bebauten Arten in einer Höhe von 100,00 - 150,00 cm und einer Tiefe von mindestens 80,00 cm anzulegen. Dabei sind 4 Pflanzen je m² zu setzen, um eine ausreichende Dichte der Hecke zu gewährleisten.

Pflanzenswahlhilfe:

- Hecken, 2 x verpflanzter Heister 100,00 - 125,00 cm, mit Ballen oder Heckpflanze geschnitten 100,00 - 25,00 cm, mit Ballen
Fagus sylvatica Rotbuche
Carpinus betulus Haselnuss
Crataegus sp. Weißdorn
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster

9.5 Dachbegrenzung

Auf der Dachfläche des Hauptgebäudes sowie auf Garagen und Carports ist eine extensive Dachbegrenzung herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Dachbegrenzung 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 Ga 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. Glasierete 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 Farbrahmen festgelegt:

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

Die Angaben können sinnvoll auf Farbsysteme anderer Hersteller übertragen werden.

10.3 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind dauerhaft so abzumarkieren 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.

Ertbebengefährdung

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 Erdbebeneinwirkungen 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, 1NA und 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, Stützwerke 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 Widerstand gestößt wird. In diesem Fall ist umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Katastrophenschutzdienst (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 Baugrundergriffe zu berücksichtigen, welches auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf - KBD Rheinland einsehbar ist.

Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende, archaische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale 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.

Einschichtnahme 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.

Verfahrensvermerke (nichtzutreffendes bitte streichen)

Aufstellung (§ 2 BauGB)
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen (der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ... den Beschluss zur Aufstellung / Änderung / Aufhebung / Einleitung / Jgesselt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§ 3 Abs. 1 und 4 BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom ... bis ... stattgefunden. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet.

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 Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen. Nach ontlicher Bekanntmachung am ... wurde der Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgestellt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Erneute öffentliche Auslegung (§ 4 Abs. 3 BauGB)
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ... den geänderten Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung für die Dauer von ... beschlossen. Nach ontlicher Bekanntmachung am ... wurde der Bebauungsplanentwurf 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.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
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 BauNOV 2017 sowie § 7 GO NRW gefasst und die Satzungsgebung gebilligt.

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.

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ... wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... örtlich bekannt gemacht. Dem Bebauungsplan wurde eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB beigefügt. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

Blattschnitt - Übersicht
M 1:2500

Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage

Rechtsgrundlagen
• Gemeindeförderung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.7.1994, in der derzeit gültigen Fassung
• Bauordnung (BauOB) 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 2016 BauO NRW 2016) in Kraft getreten am 04. August 2016 und zum 01. Januar 2019, in der derzeit gültigen Fassung
• Verordnung über die Ausarbeitung der Bauverfahren und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1995 - PlanZV 90) vom 18.12.1990, in der derzeit gültigen Fassung
• Bauordnungsverordnung (BauNOV) i. d. F. d. B. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung
• Bundesdenkmalpflegegesetz (BNDMG) vom 29.07.2009, in der derzeit gültigen Fassung

Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhengrundlage
• Die angegebenen Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem ETRS89/ETRS-TM (ETRS89/ETRS-TM Zone 30N).
• Auf Grund der UTM-Abkürzungsbeschränkung sind aus ETRS89/ETRS-TM-Koordinaten ermittelte Strecken (S) vor der Übertragung in die Ortskoordinaten mit dem für Leverkusen gültigen Maßstabsfaktor (S (LV) = 0,99992) zu korrigieren. Beispiel: S (Ortlich) = S (UTM)/0,99992 (Korrekturfaktor + 18 mm/100 m)

• Die angegebenen Höhen wurden örtlich ermittelt und beziehen sich auf m über NNH - „Deutsches Hauptknotennetz“ 1992 (DHN92).
Projekthöhenreferenz: NNH + NN = 0,034 m

Die Katastergrundlage entspricht der den Geltungsbereich dem Stand von: ...

Quelle: Fachbereich Kataster und Vermessung
Dieser Plan enthält die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BauGB sowie weitere Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB.

Im Übrigen gelten für den Bestand die Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungspläne in Nordrhein-Westfalen (Zeichenschrift NW) in der jeweils gültigen Fassung.

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt.
Vollständige oder auszugsweise hergestellte Vervielfältigungen, sowie Speicherung auf Datenträgern nur mit Erlaubnis des Herausgebers.

Herausgeber:
Stadt Leverkusen
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung

Gezeichnet/CAD: 613-Projektleitung 613-Abteilungsleitung
Zuletzt gespeichert am: 12.08.2020

Maßstab 1: 500 Stand: 12.08.2020 BLATT 1/1

Legende

Table with 2 columns: Bestand (Wohngebäude, Wirtschaftsgebäude, etc.) and Katastergrundlage. Includes symbols for buildings, green spaces, and other planning elements.

Table with 2 columns: Grünflächen (Strassenbegleitgrün, etc.) and Festsetzungen für Vorgärten. Includes symbols for green spaces and planting areas.

Table with 2 columns: Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Anpflanzungen von Bäumen, etc.) and Sonstige Planzeichen (Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, etc.).