

Bebauungsplan Nr. 185/I „An der Lehmkuhle“

Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 1 Beherbergungsbetriebe,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. §§ 17 u. 19 BauNVO)

Als Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,4 festgesetzt.

3. Höhe baulicher Anlagen

(gem. § 16 (3) i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Trauf- und Firsthöhen dürfen das im Bebauungsplan festgesetzte Maß nicht überschreiten.

Als Traufhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der aufgehenden Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Traufhöhen sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen im WA1- u. WA3-Gebiet wird auf zwei Wohnungen je Wohnhaus begrenzt.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen im WA 4-Gebiet wird auf eine Wohnung je Wohnhaus begrenzt.

5. Nebenanlagen

(gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische untergeordnete Nebenanlagen nicht zulässig. Ausgenommen davon sind genehmigungsfreie Anlagen bis zu 30 cbm Rauminhalt gemäß § 65 Abs.1 Nr. 1 BauO NW. Die Festsetzungen über Garagen und Stellplätze bleiben hiervon unberührt.

Anlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Wärme, Wasser sowie Ableitung von Abwasser dienen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig

6. Garagen und Stellplätze

(gem. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen ist die Anlage von Stellplätzen und Garagen unzulässig.

7. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 (1) u. 23 (1) BauNVO

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

8. Festsetzungen über die äußere Gestaltung

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauONW)

8.1 Dachform

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist das geneigte Dach in Form eines Satteldaches festgesetzt.

8.2 Dachneigung und Drempehöhen

Die Dachneigungen sind durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.

Dies gilt nicht für Dachgauben, Dachterrassen, Dachaufbauten und Anbauten an das Hauptgebäude, deren Grundflächen max. 30 % der Grundfläche des zugeordneten Hauptgebäudes einnehmen.

Für die zweigeschossige Bebauung sind Drempe oberhalb des letzten Vollgeschosses bis max. 0,50 m Höhe zulässig.

8.3 Dachgauben und Dacheinschnitte

Die Breite von Dachgauben, Dacheinschnitten und Dachaufbauten darf einzeln oder zusammen $\frac{1}{3}$ der Länge der zugehörigen Traufe nicht überschreiten.

Die Höhe der Dachgauben und Dachaufbauten darf höchstens $\frac{2}{3}$ der zugehörigen Höhe des Daches einnehmen.

Von Gaube zu Gaube muss ein lichter Mindestabstand von 1,25 m eingehalten werden.

8.4 Dacheindeckung

Als Dacheindeckungsmaterial sind ausschließlich schwarzgraue Dachziegel und Naturschieferindeckungen in schwarzgrauer Farbe zulässig. Verzinkte oder kupferne Stegblechverkleidungen sind in Ausnahmefällen zulässig.

8.5 Einfriedungen

An der der Erschließungsseite zugewandten Grundstücksseite sowie entlang der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden seitlichen Grundstücksflächen sind Einfriedungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in Form von Hecken mit heimischen Gehölzen (z.B. Hainbuche) zulässig.

Als seitliche (hinter der vorderen Baugrenze) und rückwärtige Einfriedungen sind nur Hecken aus heimischen Gehölzen und/oder Holzlattenzäune sowie Maschendrahtzäune zulässig.

Die Höhe der vorbeschriebenen Einfriedungen ist auf 1,5 m begrenzt.

8.6 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind dauerhaft so abzuschirmen oder abzapflanzen, dass die Behälter von der Erschließungsfläche nicht einsehbar sind.

8.7 Kfz-Stellplätze und Garagen

Kfz-Stellplätze sind so zu befestigen, dass ihr Belag wasserdurchlässig ist und somit das Regenwasser dem Grundwasser zugeführt wird.

8.8 Außenwände

Für die Gestaltung der Außenwände sind ausschließlich Ziegel in rot-brauner Färbung, geputzte oder geschlämmte Flächen mit weißen oder pastellfarbenen Anstrichen, Holzschalungen mit erdfarbenen Anstrichen und schwarzer Naturschiefer zulässig.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Natur und Landschaft

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie zur Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 51 a LWG)

- Die Niederschlagswässer aller Dach-, Hof- und Terrassenflächen sind über Versickerungsanlagen wie z.B. Rigolen- oder Muldensystem, entsprechend den a.a.R.d.T. auf den Privatgrundstücken dem Grundwasser zuzuführen.
- Eine Ausnahme hiervon wird nur zugelassen, wenn der Nachweis geführt wird, dass die anstehenden Bodenschichten zur Versickerung nicht geeignet sind bzw. wenn die Versickerung nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand durchzuführen ist.

Die Flächen, die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind i. V. m. § 8 a BNatschG und der Satzung der Stadt Leverkusen zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen gem. Ziff. 1.2 (Anpflanzen von Gehölzen, freiwachsenden Hecken und Waldmänteln) auszuführen.

Sie werden nach der Zielsetzung des Landschaftsplanes als naturräumliche Ausgleichsflächen festgelegt, diese sind den unterschiedlichen Eingriffen unter der Kennzeichnung A - M im Bebauungsplan Nr. 109/I „Hitdorf-Nord“ partiell zugeordnet. Für die den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr.185/I „An der Lehmkuhle“ betreffenden Flächen gilt:

HINWEISE

Bodendenkmäler

Gem. §§ 15 und 16 DSchG NW ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung der Rheinischen Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

Kampfmittel

Gemäß Erkenntnis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aufschüttungen nach 1945 sind bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Die bauseitig durchzuführenden Arbeiten vorbereitender Art sollten mit Baubeginn durchgeführt werden. Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. eine Sicherheitsüberprüfung durchzuführen. Bohrungen dürfen nur drehend mit Schnecke und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu benachrichtigen.