Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 33/I "Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße"

Textliche Festsetzungen

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Wohnen (gem. § 12 Abs. 3 BauGB)

Innerhalb des mit „Wohnen" gekennzeichneten Bereiches sind folgende Nutzungen zulässig

- Wohngebäude
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich tätiger in den Wohngebäuden

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16 Abs. 3 i. V. m. § 18 BauNVO)

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN).

Für Gebäude mit geneigtem Dach (30° bis 45°) wird die maximal zulässige Firsthöhe (FH max) und die Traufhöhe (TH max) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Firsthöhe in m ü. NHN ist der obere Abschluss des Dachfirstes.

Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Traufhöhe in m ü. NHN ist die Schnittlinie der aufsteigenden Wand mit der Dachhaut.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 BauNVO)

Überschreitung durch untergeordnete Bauteile

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie Hauseingänge und Vordächer, Treppenräume und Erker, um bis zu 2,5 m und in Summe auf höchstens der Hälfte (1/2) der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.

4. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Stellplätze

Stellplätze (St) sind nur als offene Stellplätzeinnerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. In der Fläche für Stellplätze sind auch Fahrradabstellplätze (FSt) und Standorte für Abfallbehälter (As) zulässig. Der Anteil von Standorten für Abfallbehälter (As) innerhalb der festgesetzten Nebenanlagenfläche (St, FSt, As) wird auf maximal 10 % begrenzt.

Die Errichtung von oberirdischen Garagen und Carports ist unzulässig.

5. Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bereich der Vorgärten (Bereiche zwischen Gebäudefront und erschließender Verkehrsfläche) unzulässig. Abweichend hiervon ist im Bereich der Hauseingänge je Hauseinheit ein Vorgartenschrank zulässig.

Terrassenüberdachungen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Wintergärten sind generell unzulässig.

In der Umgrenzung der Fläche mit der Kennzeichnung „TZ" ist die Errichtung einer Technikzentrale zulässig.

Je Hauseinheit ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ein genehmigungsfreies Gebäude bis zu 30 m³ Bruttorauminhalt ohne Aufenthaltsräume (Gartenbox) allgemein zulässig, jedoch nicht innerhalb der Vorgärten.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist je Hauseinheit maximal 1 Wohneinheit (WE 1) zulässig.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Maßnahmenfläche M1 „Extensive Streuobstwiese“

Die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Maßnahmenfläche 1 (M1) ist als extensive Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Fläche sind insgesamt mindestens 8 Obstbäume, jeweils als Hochstamm 3-mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (s. Pflanzvorschlagsliste 1 unter Hinweise).

Bei der Anlage sollte ein Pflanzabstand von etwa 10 - 12 m vorgesehen werden.

Zur Entwicklung einer extensiv genutzten, artenreichen Wiese aus einer Ackerfläche ist eine Aushagerung des Bodens notwendig. Für die Ansaat der Wiesen ist eine Wiesenmischung aus gebietseigenen Wildkräutern und -gräsern zu verwenden. Geeignete Wiesenmischungen sind z. B. Blumenwiese Nr. 1 von Rieger-Hofmann oder Standard-Blumenwiese von Hof Berg-Garten. Es können gleichwertige Mischungen verwendet werden. Es ist ausschließlich Regiosaatgut (Herkunftsregion 2, Westdeutsches Tiefland mit unterem Weserbergland) zu verwenden.

Die Mahd hat 2-mal jährlich (Juni und September) zu erfolgen und es ist 1-mal jährlich ein Pflegeschnitt im Sommer an den Obstbäumen durchzuführen. Das Mahdgut ist von den Flächen abzutransportieren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Aufkommender Fremdbewuchs (Neo-, Nitrophyten, Sträucher) ist im Rahmen der Pflegemaßnahmen mindestens einmal jährlich zu entfernen und das Schnittgut von den Flächen zu entfernen.

7.2 Maßnahmenfläche M2 „Freiwachsende Heckenpflanzung“

Die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Maßnahmenfläche M2 sieht entlang der rückwertigen Bereiche der Stellplatzflächen die Pflanzung einer freiwachsenden Hecke vor.

Der überwiegende Teil wird aus Sträuchern gebildet, wobei im Inneren der Hecke zur Höhenstaffelung auch 5 kleinerwachsende Bäume (Bäume 3. Ordnung, Wuchshöhen etwa 12 - 15 m) verwendet werden.

Bei der Anlage sollte ein Pflanzabstand pro Strauch von 1,5 m sowie eine versetze Anlage der Reihen vorgesehen werden.

Die Hecke ist in Abhängigkeit ihrer tatsächlichen Wuchsstärke etwa alle 10 - 15 Jahre (max. 20 Jahre) auf den Stock zu setzen. Die Sträucher sind möglichst bodennah am alten Holz zurückzuschneiden. Das anfallende Schnittgut ist aus dem Bestand zu entnehmen und fachgerecht zu entsorgen.

Der Pflegeschnitt erfolgt in Abschnitten auf Abschnittslängen von rund 15 m. Im Abstand von jeweils 2 und 4 Jahren folgen entsprechend die weiteren Abschnitte.

Die Bäume sind im Zuge der ersten Pflegegänge vorerst im Bestand als Überhälter zu belassen, können jedoch nach Bedarf gerodet werden. Anzustreben ist ein Abstand von etwa 10 - 15 m zwischen den einzelnen Bäumen in Abhängigkeit der Wuchsstärken (s. Pflanzvorschlagsliste 2 unter Hinweise).

Zuwegungen und Zufahrten zu den festgesetzten Maßnahmenflächen sind unzulässig.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden wie folgt festgesetzt:

L Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

9. Anlagen und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz

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. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planurkunde zu entnehmen. 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.

Schallgedämmte 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. schallgedämmte Lüftungssysteme).

Außenwohnbereiche

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind bei zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin orientierten Wohnungen und mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem zur lärmabgewandten Seite hin ausgerichteten Außenwohnbereich baulich verbunden sind, an Fassaden mit Beurteilungspegeln von > 62 dB(A) tags nur als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zulässig.

Ausnahmeregelung

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

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

10.1 Begrünung der Stellplätze

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Nebenanlagenfläche für Stellplätze, Fahrradstellplätze und Abstellflächen für Abfallbehälter (St, FSt, As) sowie angrenzend zur Nebenanlagenfläche für Stellpätze und temporäre Abstellflächen für Abfallbehälter (St, As (temp.) sind in Summe mindestens 11 standortgerechte Laubbäume gemäß Planzeichnung als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Baumstandorte dürfen jeweils um 2 m parallel zur Straßenachse verschoben werden. Die Baumart ist nach aktueller GALK-Liste (Straßenbaumliste der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz) zu wählen.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm.

Die Baumscheiben sind mit Rasen einzusäen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen.

Hinweis: Baumscheiben sind > 6 m² zu errichten. Pflanzgruben sind mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ herzustellen und mit geeignetem Substrat zu verfüllen. Die Vorgaben der FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen und Pflanzgruben sind entsprechend anzuwenden.

10.2 Begrünung der privaten Grundstücksflächen

In den Bereichen zwischen den Einzelhäusern und deren Gartenflächen sind in Summe mindestens 6 standortgerechte Laubbäume gemäß Planzeichnung als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Baumstandorte dürfen jeweils um 2 m verschoben werden. Die Pflanzvorschlagsliste 3 (siehe unter Hinweise) ist zu beachten.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm.

Die Baumscheiben sind mit Rasen einzusäen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen.

10.3 Begrünung der Anpflanzflächen

Anpflanzfläche P1

Die festgesetzten Anpflanzflächen (P1) sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten (z. B. mit Rasen, Sträucher, etc.). In Summe sind mindestens 13 standortgerechte Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm.

Die Baumscheiben sind mit Rasen einzusäen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen.

Hinweis: Baumscheiben sind > 6 m² zu errichten. Pflanzgruben sind mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ herzustellen und mit geeignetem Substrat zu verfüllen. Die Vorgaben der FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen und Pflanzgruben sind entsprechend anzuwenden.

Innerhalb der mit dem Pflanzgebot P1 festgesetzten Flächen sind Einfriedungen nur als standortgerechte Laubhecken und in einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Die Einfriedungen sind dauerhaft zu erhalten. Die Kombination von Draht- oder Stabgitterzäunen mit diesen Laubhecken ist zulässig, sofern die Höhe des Zaunes die Höhe der Hecke nicht überschreitet. Untergeordnete Unterbrechungen der Anpflanzungen durch befestigte Hauszuwegungen sind zulässig.

Die Pflanzvorschlagsliste 3 und 4 (siehe unter Hinweise) sowie die Festsetzungen zu Einfriedungen unter Pkt. 12.6 sind zu beachten.

Anpflanzfläche P2

Die Grundstücke sind auf der seitlichen und rückwärtigen Gartenseite gem. Planeinschrieb (P2) mit standortgerechten Laubhecken einzufrieden. Die Einfriedungen sind dauerhaft zu erhalten. Die Kombination von Draht- oder Stabgitterzäunen mit diesen Laubhecken ist zulässig, sofern die Höhe des Zaunes die Höhe der Hecke nicht überschreitet.

Innerhalb der mit dem Pflanzgebot P2 festgesetzten Flächen sind Einfriedungen in einer Höhe von maximal 1,8 m zulässig.

Eine Unterbrechung der Heckenanpflanzungen je Wohneinheit für einen Gartenzugang (Gartentor) ist bis zu einer Breite von 1,5 m zulässig.

Die Pflanzvorschlagsliste 4 (siehe unter Hinweise) sowie die Festsetzungen zu Einfriedungen unter Pkt. 12.6 sind zu beachten.

10.4 Begrünung der privaten Gärten

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Dabei sind mindestens 10 % dieser Flächen mit Gehölzen/Hecken zu bepflanzen. Die Pflanzvorschlaglisten (siehe unter Hinweise) sind zu beachten. Die Versiegelung ist zu beschränken auf die zulässigen Nebenanlagen. Versiegelte Flächen im Sinne dieser Festsetzung sind auch teildurchlässige Flächen, wie z. B. Pflasterflächen, wassergebundene Flächen, Rasengittersteine, Schotterflächen, Kiesbelag im Sinne der DIN 1986-100:2016-12, Tabelle 9, Nr. 2. und vergleichbare Materialien.

10.5 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Flachdächern (Nebengebäude) sind mit einer extensiven Dachbegrünung (Aufbauhöhe mind. 10 cm inkl. Drainageschicht) zu versehen.

11. Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m § 12 Abs. 3a BauGB)

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur die Vorhaben zulässig, die den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplanes entsprechen und zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag mit der Stadt Leverkusen verpflichtet hat.

12. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NW)

12.1 Gebäude (Hauseinheiten)

Die Gebäude (Hauseinheiten) sind in Dachneigung, Dachdeckung und Farbton einheitlich zu gestalten sowie mit gleicher First- und Traufhöhe zu errichten.

12.2 Dächer

Dachform

Die Dachform der Gebäude wird im Wohngebiet gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Dachneigung

Satteldächer (SD) sind nur mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig.

Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten

Die Breite der Dachgauben, -einschnitte und _aufbauten darf einzeln oder zusammen eine Breite von 1,90 m der zugehörigen Traufe der jeweiligen Hauseinheit nicht überschreiten.

Der Abstand zum First darf 1,0 m und der Abstand zum Giebel darf 1,25 m nicht unterschreiten.

Dacheindeckung für Satteldächer

Die Dachdeckung für Satteldächer ist in grau oder schwarz gemäß dem Farbrahmen der nachfolgenden RAL-DESIGN Farben zulässig:

Farbtonbereich 000:

Helligkeit = 15 bis 60, Sättigung = 00

Die Angaben können sinngemäß auf Farbsysteme anderer Hersteller übertragen werden.

Die Verwendung glasierter Dachsteine und -pfannen bzw. sonstiger glänzender Dachdeckungen ist nicht zulässig. Metallische Dachdeckungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

12.3 Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie

Die Neigung der Solar- und Photovoltaikanlagen muss der Dachneigung der Satteldächer entsprechen. Auf geneigten Dächern ist das zusätzliche Aufständern von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie unzulässig.

12.4 Fassaden

Material

In dem Wohngebiet ist als Fassadenmaterial der Gebäude ausschließlich Putz zulässig.

Aneinandergrenzende Gebäude (Hauseinheiten) sind in Fassadenmaterial einheitlich zu gestalten.

Farbe

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Gebäude- und Fassadengestaltung ausschließlich gemäß dem im Vorhaben- und Erschließungsplan angegebenen Farbkonzept zulässig. Die Angaben der Farben der Fassaden können sinngemäß auf andere Farbsysteme übertragen werden. Geringfügige Abweichungen von den vorgegebenen Gestaltungen und Farbtönen können ausnahmsweise zugelassen werden.

12.5 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Stellplätze (auch temporäre) für bewegliche Abfallbehälter sind in den dafür gekennzeichneten Flächen (As) anzuordnen. Dauerhafte Stellplätze sind so abzuschirmen, dass die Behälter selbst von der Erschließungsfläche nicht sichtbar sind.

12.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als standortgerechte Laubhecken herzustellen. Die Kombination von Draht- oder Stabgitterzäunen mit diesen Laubhecken ist zulässig. Geschlossene (blickdichte) Abtrennungen sind unzulässig.

Im Bereich von Vorgärten (Bereich zwischen Gebäudefront und erschließender Verkehrsfläche) sowie innerhalb der mit dem Pflanzgebot P1 festgesetzten Flächen sind Einfriedungen in einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

Innerhalb der mit dem Pflanzgebot P2 festgesetzten Flächen sind Einfriedungen in einer Höhe von maximal 1,8 m zulässig.

Zwischen aneinandergrenzenden Haus- und Wohneinheiten ist an der angebauten Nachbargrenze eine maximal bis zu 2,0 m hohe Abschirmung zulässig, deren Länge die rückwärtige Gebäudeflucht der zugehörigen Hauseinheit um nicht mehr als 4,0 m überschreiten darf. Als Ausnahme gilt für Terrassenschränke eine maximale Höhe von 2,30 m.

12.7 Werbeanlagen

Die Fläche einer Werbeanlage ist maximal bis 1,0 m² zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

Innerhalb der als Grünfläche festgesetzten Bereiche sind Werbeanlagen unzulässig.

B NACHRICHTILICHE ÜBERNAHMEN

1. Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

In einer Entfernung von 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbaubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStrG) bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung des Landesbetriebes Straßenbau NRW.

Es dürfen nur solche baulichen Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Autoverkehres weder durch Lichteinwirkungen oder dergleichen gefährden und beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.

Seitens der Autobahn GmbH bestehen aus stadtplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der vorliegenden Bauleitplanung.

Es sind nur solche Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden zulässig, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehres auf der Bundesautobahn nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.

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.

2. Wasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzgebietszone III A des Wasserschutzgebietes Leverkusen-Rheindorf. Die Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Leverkusen-Rheindorf der Energieversorgung Leverkusen GmbH (Wasserschutzgebietsverordnung Leverkusen-Rheindorf) vom 3. April 1998 und die jeweils geltenden Bestimmungen der aktuellen Fassung sind zu beachten.

3. Hauptversorgungsleitungen (Gas)

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verläuft eine unterirdische Gasleitung. Die vorhandene Leitungstrasse inklusive Schutzstreifen (10 m bzw. jeweils 5 m beidseitig der Leitungsachse) ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Die für die Leitung bestehenden Schutzbestimmungen des Leitungsbetreibers sind einzuhalten.

C HINWEISE

1. Kampfmittel

Aus einer Luftbildauswertung geht hervor, dass keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vorliegen. Eine Überprüfung auf Kampfmittel ist nicht erforderlich.

Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen 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.

2. Bodendenkmalpflege

Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) sind zu beachten.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde 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 Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Erdbebenzone

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) ist die Stadt Leverkusen, Rheindorf, Muldestraße, der Erdbebenzone 1 und der geologische Untergrundklasse T zuzuordnen.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Bemerkung: 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".

4. Vorsorgender Bodenschutz

Im Rahmen der konkreten Umsetzung sind durch Vermeidung- und Verminderungsmaßnahmen im Rahmen eines vorsorgenden Bodenschutzkonzeptes und einer bodenkundlichen Baubegleitung negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auf ein vertretbares Maß zu reduzieren.

5. Artenschutz

Gehölze sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zu roden, aufzuasten etc. Des Weiteren sollte der Baubeginn möglichst vor der Vogelbrutzeit begonnen werden, um eine beginnende Brut von Vögeln im Umfeld der Vorhabenfläche und dann durch den Baubeginn eintretende Störungen zu vermeiden.

6. Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser kann unter Berücksichtigung und Einhaltung der gesetzlichen und fachlichen Vorgaben ortsnah versickert werden.

Das im Bereich der Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser kann in die umliegenden Bestandskanäle eingeleitet werden.

7. Sonstiges

Bezüglich der unter Ziffer 8 verwendeten Begriffe und Verfahren zum Schallschutz wird auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Januar 2018 (herausgegeben vom Deutschen 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 wird, können diese bei der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung, zu den allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

8. Pflanzvorschlagslisten

Pflanzvorschlagsliste 1 - Maßnahmenfläche M1

Obstbäume - Apfel

- Malus Danziger Kantapfel
- Malus 'Jakob Lebel'
- Malus 'Rheinischer Krummstiel'
- Malus 'Roter Eiserapfel'
- Malus 'Rote Sternrenette'
- Malus 'Tulpenapfel'
- Malus 'Weißer Klarapfel'

Obstbäume - Kirsche

- Prunus 'Heimanns Rubinweichsel'
- Prunus 'Grevenbroicher Knorpelkirsche'
- Prunus 'Hedelfinger Riesenkirsche'
- Prunus 'Napoleon'

Obstbäume Pflaume

- Prunus domestica 'Königin Viktoria'
- Prunus The Czar
- Prunus 'Mirabelle von Nancy'

Obstbäume Zwetschge

- Prunus 'Bühler Frühzwetsche'

Obstbäume Birne

- Pyrus communis 'Gute Graue'
- Pyrus communis 'Madame Verté'
- Pyrus communis 'Schweizer Wasserbirne'

Pflanzvorschlagsliste 2 - Maßnahmenfläche M2

Standortgerechte Sräucher:

- blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
- Hasel	Corylus avellana
- zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
- eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
- Liguster	Ligustrum vulgare
- Schlehe/Schwarzdorn	Prunus spinosa
- Hunds-Rose	Rosa canina
- Sal-Weide	Salix caprea
- schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Kleinkronige Bäume:

- Wildbirne	Pyrus pyraster
- Eberesche	Sorbus aucuparia
- Mispel	Mespilus germanica
- Feldahorn	Acer campestre
- Weißdorn	Crataegus monogyna
- Traubenkirsche	Prunus padus

Pflanzvorschlagsliste 3 - Begrünung private Grundstücksflächen

Klein-bis mittelkronige Bäume

- Feld-Ahorn	Acer campestre
- Sand-Birke	Betula pendula
- Hainbuche	Carpinus betulus
- Vogel-Kirsche	Prunus avium
- Wild-Birne	Pyrus communis
- Vogelbeere	Sorbus aucuparia
- Schwarzerle	Alnus glutinosa
- Zitterpappel	Populus avium
- Amberbaum	Liquidambar styraciflua
- Blumen-Esche	Fraxinus ornus
- Gefüllte Vogel-Kirsche	Prunus avium `Plena´
- Pyramiden-Hainbuche	Carpinus betulus „Frans Fontaine“
- Säulen-Gleditschie	Gleditsia triancanthos “Skyline”
- Spitz-Ahorn	Acer platanoides „Columnare“
- Ulme `New Horizon´	Ulmus `New Horizon´
- Zierkirsche	Prunus hillieri `Spire

Pflanzvorschlagsliste 4 - Anpflanzflächen

(Schnitt-) Hecken

- Buche	Fagus sylvatica
- Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
- Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigiata
- Liguster	Ligustrum vulgare
- Hainbuche	Carpinus betulus
- Schwarzgrüne Liguster	Ligustrum vulgare 'Atrovirens'
- Kornelkirsche	Cornus mas
- Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
- Hunds-Rose	Rosa canina

Verfahrensvermerke *(Nichtzutreffendes bitte streichen)*

Aufstellung (§ 2 BauGB)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen | der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ………………… den Beschluss zur Aufstellung | Änderung | Aufhebung | Einleitung gefasst.
Der Beschluss des Ausschusses | des Rates ist am ………………… ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 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, Planen und Bauen 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 ortsüblicher Bekanntmachung am ………………… wurde der Satzungsentwurf 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.

Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen 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 ortsüblicher Bekanntmachung am ………………… wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom ………………… bis einschließlich ………………… erneut öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Leverkusen, den ………………………
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Im Auftrag
………………………………

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 BauNVO 2017 sowie § 7 GO NRW gefasst und die Satzungsbegründung gebilligt.

Leverkusen, den ………………………
Der Oberbürgermeister
………………………………

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Vorhaben- und Erschließungsplan, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ………….. überein.
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

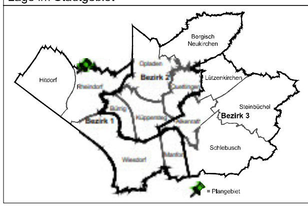
Leverkusen, den ………………………
Der Oberbürgermeister
………………………………

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.

Leverkusen, den ………………………
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Im Auftrag
………………………………

Lage im Stadtgebiet



Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. d. B. vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der derzeit gültigen Fassung.
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. B. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeitig gültigen Fassung.
- Landesbauordnung - BauO NRW - in Kraft getreten am 04.08.2018 und zum 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), in der derzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990, in der derzeit gültigen Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. d. B. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetzt (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung.
- Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW (früher Landschaftsgesetz - LG) i. d. F. d. B. vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW S. 934), in Kraft getreten am 25. November 2016 und am 01.01.2018 in der derzeit gültigen Fassung.

Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhengrundlage

- Die angegebenen Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem ETRS89/UTM (LST489/UTM-Zone 32N).

Maßstabsfaktor: Auf Grund der UTM-Abbildungreduktion sind aus ETRS89/UTM-Koordinaten ermittelte Strecken vor der Übertragung in die Örtlichkeit mit dem für Leverkusen gültigen Maßstabsfaktor m (LEV) = 0,99982 zu korrigieren.
Beispiel: S (Örtlich) = S (UTM)/0,99982 (Korrekturfaktor +18 mm/100 m)

- Die in m über NHN angegebenen Höhen beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz 2016(DHHN2016) im Höhenstatus (HST) 170.

Die Transformation der Daten in andere Bezugssysteme ist nur mit amtlichen bzw. abgestimmten Korrektur-/Transformationsparametern zulässig. Transformationsergebnisse zwischen Bezugssystemen sind grundsätzlich - z.B. über geeignete Passpunkte - in Eigenverantwortung zu prüfen/validieren.

Die Katastergrundlage entspricht für den Geltungsbereich

dem Stand vom : ….18.03.2021……

………………………………………………

………………………………………………

………………………………………………

ÖbVI | Fachbereich Kataster und Vermessung (Nichtzutreffendes bitte streichen)

Dieser Plan enthält die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BauGB sowie weitere Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB.

Anmerkung :
Im Übrigen gelten für den Bestand die Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NW) in der jeweils gültigen Fassung.

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

Herausgeber:
Stadt Leverkusen
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 33/I
"Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße"

Textliche Festsetzungen
(Blatt 2 von 2)

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus 2 Teilen:
Blatt 1: Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan
Blatt 2: Textliche Festsetzungen

Vorhabenträger:
Deutsche Reihenhaus
Poller Kirchweg 99
51105 Köln
Tel: 0221 / 34 03 09 - 0
Fax: 0221 / 34 03 09 - 11

Städtebauliche Planung in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung der Stadt Leverkusen durch Planungsbüro:

………………………………
Fachbereichsleitung 61

Gezeichnet: Geprüft/Überarbeitet:	613 - Projektleitung:	613 - Abteilungsleitung:
Planungsbüro FB 61 - 613 ISR Zuletzt gespeichert am: 20.06.2022	………………………………	………………………………

0 10 20 30 40 50 m

Stand: 20.06.2022 **BLATT 2/2**

F:\ISR_Daten\PROJEKTE\2020_Projekte\20010_Leverkusen, Muldestraße\05 Planzeichnungen\01 BP_STE\20010_20220620_BP.dwg Plot - Datum: 20.06.2022