Anlage 4
zur Vorlage
Nr. 2022/1597

STADT LEVERKUSEN

Bebauungsplan Nr. 250/III
"Schlebusch - südlich Von-Diergardt-Straße"

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitung:
Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung
Stadtplanung Zimmermann GmbH, Köln

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 BauGB)
In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 i. V. m. § 1 BauNVO) festgesetzt.

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

- Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“
- Nr. 5 „Tankstellen“

nicht Bestandteile des Bebauungsplanes sind.

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass ausschließlich Solarenergienutzung als sonstige nicht störende gewerbliche Nutzung im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig ist.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass alle weiteren Arten der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

2. Höhe baulicher Anlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Die Erdgeschoss-Fertighöhe (OK FF) wird mit 57,94 m über NHN festgesetzt. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens kann ausnahmsweise unterschritten werden, wenn im Hochwasserfall das Eindringen von Wasser gutachterlich ausgeschlossen werden kann.

Die zeichnerisch festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 71,00 m NHN bezieht sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN).

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen - z. B. haustechnische Anlagen, Treppenhäuser, Antennen, Photovoltaikanlagen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter - überschritten werden. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten.

3. Überschreitung der zulässigen Grundfläche und der festgesetzten Baugrenzen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 19, 23 BauNVO)

3.1 Überschreitung der GRZ

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (einschließlich der vorhandenen Zufahrt zur Kita) bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

3.2 Überschreitung der Baugrenzen

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO dürfen die Baugrenzen durch Terrassen und Balkone auf maximal 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite um maximal 1,5 m überschritten werden.

4. Stellplätze und Garagen

(gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze (St) sind ausschließlich unterirdisch in der für Tiefgaragen festgesetzten Fläche zulässig. Die Errichtung von oberirdischen Garagen und Carports ist unzulässig.

5. Nebenanlagen

(gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Plangebiet, mit Ausnahme der erforderlichen Kleinkinderspielflächen, Fahrradabstellflächen, Müllstandplätze und der zur Heizung gehörenden Außengeräte wie Wärmepumpen etc., einschließlich deren Überdachungen, unzulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der vorhandenen Zufahrt zur benachbarten Kita wird das im Grundbuch von Schlebusch Blatt 3299, Abt II/7, verzeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstückes 407 übernommen.

7. Anlagen und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

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. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Es ist zu gewährleisten, dass die Auswirkungen der Tiefgaragenzufahrt auf die westlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung des allgemeinen Wohngebietes (WA) den schalltechnischen Orientierungswerten zur städtebaulichen Planung für die Gebietseinstufung allgemeines Wohngebiet (WA) gem. DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Juli 2022, entsprechen.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25a) BauGB)

8.1 Begrünung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Sie sind mindestens durch die Aussaat von Rasen zu begrünen. Das Anlegen von Splitt-, Kies- und Schotterflächen sowie der Einbau von Folien sind nicht zulässig. Dabei sind mindestens 10 % dieser Flächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen/Hecken zu bepflanzen.

Je angefangene 200 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen ist außerdem ein standortgerechter mittel- oder großkroniger Laubbaum bevorzugt mit Bodenanschluss zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

8.2 Dach- und Tiefgaragenbegrünung

Die Dachflächen von Flachdächern sind mit einer extensiven Dachbegrünung (Aufbauhöhe mind. 15 cm inkl. Drainage- und Retentionsschicht) zu versehen und als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser im Starkregenfall auszubilden. Die Dächer von Tiefgaragen sind mit einer intensiven Dachbegrünung (Aufbauhöhe mind. 45 cm inkl. Drainage- und Retentionsschicht) zu versehen und ebenfalls als Retentionsdach zur Rückhaltung von Niederschlagswasser im Starkregenfall auszubilden.

Die überdachten Bereiche der Tiefgaragenzufahrt sind mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Substratschicht muss hierbei eine Höhe von mind. 8 cm aufweisen.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Absatz 4 BauGB)

9.1 PV-Anlagen

Photovoltaik-Anlagen auf den Dachflächen sind grundsätzlich zulässig.

9.2 Erforderliche Stellplätze

Je Wohneinheit sind die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Leverkusen erforderlichen Pkw- und Fahrradstellplätze nachzuweisen.

9.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken oder Hecken in Verbindung mit Maschendraht- oder Stabgitterzäunen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m und einer Tiefe von max. 0,80 m zulässig. Maschendraht- oder Stabgitterzäune dürfen nicht mit blickdichten Sichtschutzelementen versehen werden.

9.4 Standflächen für Abfallbehältnisse

Dauerhafte Standflächen für bewegliche Abfallbehälter sind einzugrünen.

B HINWEISE

1. DIN Normen

Die DIN-Vorschriften und sonstigen privaten Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, werden bei der Stadt

Leverkusen, Dezernat V, Abteilung 613 Städtebauliche Planung, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen, vollumfänglich zur Einsicht bereitgehalten.

2. Baumschutz

Die Vorgaben der DIN 18920 und RAS LP 4 sind zu beachten. Die entlang der Straße vorhandenen 3 Linden sind zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Bäume zu ersetzen. Bei Tiefbauarbeiten innerhalb des Kronentraufbereiches der Linden müssen diese durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden.

3. Artenschutz

Es wird empfohlen, maximal fünf Tage vor Beginn von Gebäudeabrissarbeiten eine Nachsuche auf Hinweise zu einer Besiedlung (Kotspuren, Drüsensekret) von Fledermäusen über eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Da einige Gebäudeteile schwer einsehbar sind, ist aus artenschutzrechtlicher Sicht anzuraten, zudem eine abendliche Ausflugbeobachtung mit Ultraschalldetektoren durchzuführen. Um mögliche Beeinträchtigungen derjenigen europäischen Vogelarten, die nicht zu den planungsrelevanten Arten gerechnet werden, zu vermeiden, werden zeitliche Beschränkungen für das Entfernen von Gehölzen festgelegt. Unter der Berücksichtigung zeitlicher Beschränkungen für das Entfernen von Gehölzen werden die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auch für die potenziell betroffenen, nicht planungsrelevanten, europäischen Vogelarten nicht ausgelöst. Gehölzrodungen und Abbrucharbeiten müssen außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

4. Abfallentsorgung

Die Vorgaben des § 16 Absatz 2 Abfallentsorgungssatzung (AES https://www.leverkusen.de/vv/produkte/FB32/Abfallentsorgungssatzung_der_Stadt_Leverkusen.php) sind zu berücksichtigen.

5. Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt gemäß Hochwassergefahrenkarte in Teilbereichen im Überschwemmungsgebiet der Dhünn (HQ100 = Hochwasserabfluss, der im statistischen Mittel einmal in 100 Jahren erreicht oder überschritten wird.). Eine hochwasserangepasste Bauausführung ist zu berücksichtigen.