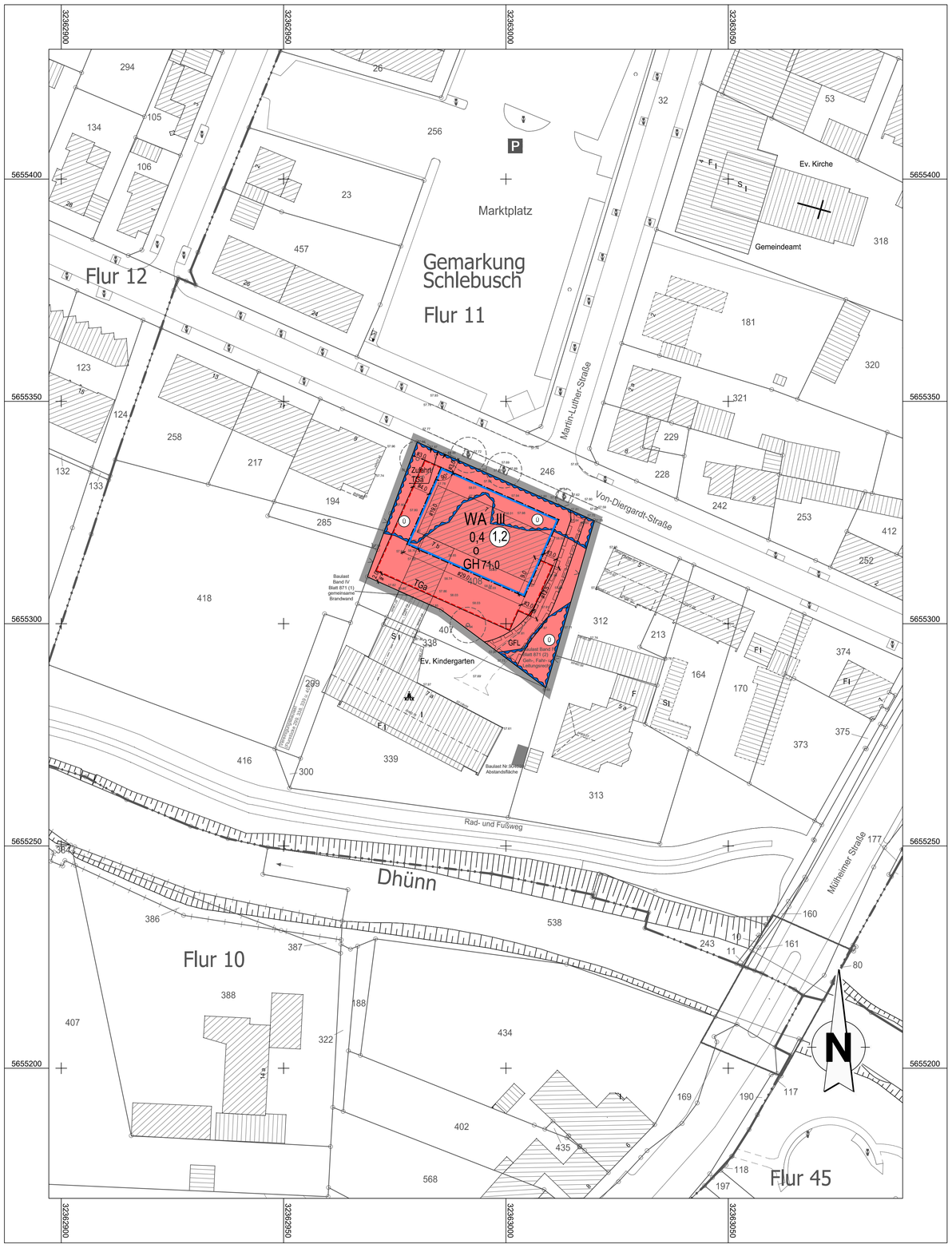
Bebauungsplan Nr. 250/III "Schlebusch - südlich Von-Diergardt-Straße"

Anlage 3.1
zur Vorlage
2022/1914



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 Oberkante Fertigfußboden (OK FF) im Erdgeschoss wird mit 57,94 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die OK FF 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 in der Tiefgarage 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.

6. Kampfmittel

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

7. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 0 sowie der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

8. Verwendung von Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

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 und Textlichen Festsetzungen, 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

.....

Blattschnitt-Übersicht

M 1:5000

Legende

Bestand Katastergrundlage		
Wohngebäude		
Wirtschaftsgebäude		
Öffentliche Gebäude		
Bordstein		
Hauptabwasserleitung		
Schachtdeckel		
Höhe über NHN	z. B.	40.32
Neue Höhe über NHN	z. B.	(41.10)
Vorhandene Flurstücksgrenze		
Vorhandene Flurgrenze		
Gemarkungsgrenze		
Vorhandener Baum		

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §§ 1 bis 11 BauNVO)		
Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO		WA
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO)		
Geschossflächenzahl (GFZ)	z. B.	(0,7)
Grundflächenzahl (GRZ)	z. B.	0,4
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	z. B.	III
Gebäudehöhe über der natürlichen oder festgesetzten Geländehöhe	z. B.	GH 71,0 m ü. NHN
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)		
Offene Bauweise		O
Baugrenze		
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		
Einfahrtbereich/Ausfahrtbereich TGa		
Sonstige Planzeichen		
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22)		
Stellplätze		St
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)		
Gehrecht		G
Fahrrecht		F
Leitungsrecht		L
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)		
Wasserflächen und Flächen für de Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)		
Überschwemmungsgebiet (Nachrichtliche Übernahme)		HQ100

Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage

Rechtsgrundlagen

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.7.1994, in der derzeit gültigen Fassung.
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. B. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 BauO NRW 2018) in Kraft getreten am 04. August 2018 und zum 01. Januar 2019, in der derzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (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.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, 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).

  Auf Grund der UTM-Abbildungreduktion sind aus ETRS89/UTM-Koordinaten ermittelte Strecken (S) 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 / 100m)

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

Die Katastergrundlage entspricht für den Geltungsbereich | Änderungsbereich

dem Stand vom : .....

.....

.....

ÖbVI | Fachbereich Kataster und Vermessung (Nichtzutreffendes bitte streichen)

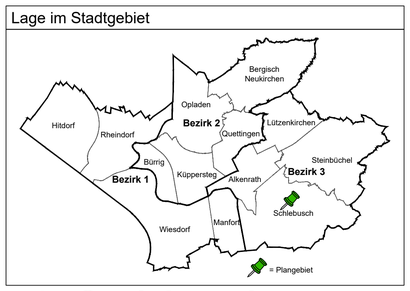
Dieser Plan enthält die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BauGB sowie weitere Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB.

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

Lage im Stadtgebiet



Stadt Leverkusen

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

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

.....
Fachbereichsleitung 61

Gezeichnet: Planungsbüro	**Geprüft/Überarbeitet:** FB 61 - 613	**613 - Projektleitung:**	**613 - Abteilungsleitung:**
Zuletzt gespeichert am: 27.01.2023			

0 10 20 30 40 50 m

Maßstab 1:500 Stand: 27.01.2023 **BLATT 1/1**