Bebauungsplan Nr. 196/I „Kita Burgweg“ – Textliche Festsetzungen

I. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Von den in allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden **nicht** Bestandteil des Bebauungsplans:

Nr. 5 Tankstellen

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO.

1.2 Besonderes Wohngebiet (WB)

Von den in besonderen Wohngebieten (WB) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden **nicht** Bestandteil des Bebauungsplans:

Nr. 2 Vergnügungsstätten

Nr. 3 Tankstellen

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauNVO.

1.3 Mischgebiet (MI)

Von den in Mischgebieten (MI) allgemein zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden **nicht** zulässig:

Nr. 7 Tankstellen

Von den in Mischgebieten (MI) allgemein zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden nur **ausnahmsweise** zulässig:

Nr. 6 Gartenbaubetriebe

Betriebe, deren Zweck auf die Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind im MI nicht zulässig.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 1 Abs. 5 i.V.m. § 6 Abs. 2 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Als maximale Traufhöhe baulicher Anlagen in den Wohngebieten wird 6,50 m über natürlicher Geländeoberfläche festgesetzt. 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.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Traufhöhen abgewichen werden, wenn eine Anpassung an bereits bestehende Nachbargebäude erforderlich wird.

Diese Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 16 Abs. 3 i.V.m. § 18 BauNVO.

2.2 Überschreitung des Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet

Im Mischgebiet ist ausnahmsweise eine Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) bis 1,6 zulässig, wenn die jeweilige Überschreitung nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben würde, oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Die Festsetzung erfolgt gemäß § 16 Abs. 6, § 17 Abs. 2 und § 19 BauNVO.

2.3 Ausnahme zu Baugrenzen

Im Plangebiet können Baugrenzen durch Balkone, Erker, Loggien und eingeschossige Glasanbauten („Wintergärten“) um bis zu 1,50 m im Einzelfall als Ausnahme überschritten werden. Für Terrassen ist eine Überschreitung von bis zu 4,00 m allgemein zulässig.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 23 Abs. 3 BauNVO.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen bei festgesetzter Einzel- und Doppelhausbauweise in den Wohngebieten WA2, WA3, WA4 wird auf zwei Wohnungen je Wohnhaus begrenzt.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

4. Nebenanlagen

Für die mit WA1, WA2 und WA3 gekennzeichneten Bereiche sind oberirdische, untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO und oberirdische bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können, nur eingeschränkt bis zu einem Rauminhalt von max. 30 cbm zulässig.

In den Bereichen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze sind Nebenanlagen unzulässig.

Die Festsetzungen über Stellplätze, Carports und Garagen bleiben hiervon unberührt.

Anlagen, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen können als Ausnahme zugelassen werden.

Diese Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO.

5. Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen

Für die mit **WA1, WA3 und WA4** gekennzeichneten Bereiche sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen ist die Anlage von Stellplätzen, Carports und Garagen unzulässig.

Für die mit **WA2** gekennzeichneten Bereiche sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen ist die Anlage von Stellplätzen, Carports und Garagen ausnahmsweise zulässig.

Im Bereich der **Fläche für Gemeinbedarf** sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind zusätzlich innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen ist die Anlage von Carports und Garagen unzulässig. Die Anlage von Stellplätzen kann als Ausnahme gestattet werden.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 12 Abs. 6 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO.

Hinweis: Innerhalb des MI und des WB gibt es keine planungsrechtlichen Beschränkungen für Stellplätze, Carports und Garagen. Auf die bauordnungsrechtlichen Regelungen wird verwiesen.

6. Bindungen für Bepflanzungen

6.1 Begrünung

Bei Grundstücken > 500 m² sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum (z.B. Sorbus aucuparia) oder zwei Obstbäume (z.B. Winterrambur) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang bei Laubbäumen von mindestens 14 - 16 cm und bei Obstbäumen mindestens 10 - 12 cm aufweisen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Pflanzungen gemäß sonstigen Festsetzungen werden hierbei angerechnet. Bestehende Bäume können hierfür angerechnet werden.

Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB.

6.2 Dachbegrünung

Mindestens 50 % der Dachflächen des Gebäudes der Kindertagesstätte, die mit Flachdach ausgebildet werden, sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als solaraktive Fläche oder Dachterrasse ausgebildet sind.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

6.3 Anpflanzung von Einzelbäumen

Pro fünf Stellplätze ist ein den Stellplätzen zugeordneter, für die Überstellung von Verkehrsflächen geeigneter Großbaum entsprechend der Vorschlagsliste Pflanzen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anpflanzverpflichtung gilt ab 5 Stellplätze je Grundstück. Hierbei sind bestehende Stellplätze anzurechnen. Je Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 6 m² unversiegelt zu halten. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu schützen. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm aufweisen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Vorschlagsliste Pflanzen: Acer platanoides (Spitzahorn), Quercus petraea (Traubeneiche), Tilia cordata (Winter-Linde).

Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB.

6.4 Erhaltung von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu unterhalten. Sie sind während Baumaßnahmen nach DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Bäume als Hochstamm entsprechend der bestehenden Art bzw. gemäß Vorschlagsliste Pflanzen (Kapitel 6.3.) zu ersetzen.

Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB.

7. Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen

GFL (Kita/SaalNorhausen/Kanäle): Die Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstücks 46 und einem Leitungsrecht zugunsten der Technischen Betriebe Leverkusen (TBL) zu belasten.

GF (Kita/SaalNorhausen): Die Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstücks 46 zu belasten.

L (Kanäle): Die Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Technischen Betriebe Leverkusen (TBL) zu belasten.

Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

II. Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW

Festsetzungen über die äußere Gestaltung gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB (Örtliche Bauvorschriften)

1. Angleichung von Doppelhäusern

Doppelhäuser im WA müssen wechselseitig in verträglicher und abgestimmter Weise aneinander gebaut werden. Es müssen gleiche Dachneigungen sowie gleiche First- und Traufenhöhen und Dachmaterialien nachgewiesen werden.

Zwischen benachbarten Doppelhäusern kann ausnahmsweise in der Höhe ein Versatz zugelassen werden, wenn durch gestalterische Maßnahmen eine Integration der Baukörper sichergestellt wird.

2. Dachgestaltung

2.1 Dachform

Die Dachform ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Garagen und Nebenanlagen sind neben den festgesetzten Dachformen (Satteldach bzw. Satteldach oder Pultdach) mit Flachdächern oder flach geneigten Pultdächern (bis 10°) zulässig. Die Flachdächer oder flach geneigten Pultdächern sind dann zu begrünen.

Ausnahmsweise ist für Denkmäler und Gebäude im Denkmalnahbereich aus denkmalrechtlichen Gründen eine höhere Dachneigung zulässig.

2.2 Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Im Plangebiet darf die Breite der Dachgauben, -einschnitte und –aufbauten einzeln oder zusammen die halbe Länge der zugehörigen Traufe nicht überschreiten.

2.3 Solaranlagen

Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig. Bei geneigten Dächern sind diese zu integrieren oder direkt mit gleicher Neigung aufzusetzen. Bei Flachdächern gilt eine maximale Höhe von 1,50 m über Oberkante Dach (Attika).

Auf Denkmälern und im Denkmalnahbereich sind Solaranlagen nur als Ausnahme zulässig.

2.4. Dachdeckung

Als Dacheindeckung im WA, WB und MI sind nur nicht glänzende, dunkle (anthrazitfarbene, schwarze und braune) Materialien zulässig. Dies gilt nicht für die Dachteilflächen, in denen Solaranlagen eingebaut werden. Pultdächer können alternativ auch als begrüntes Dach ausgeführt werden.

3. Abfallbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind dauerhaft so abzuschirmen oder zu bepflanzen, dass die Behälter von der Erschließungsfläche her nicht sichtbar sind.

4. Fassaden

Als Außenwandflächen sind (im Wohngebiet und im Mischgebiet) nur rote oder rotbraune Ziegel und Klinker, sowie weiße, gräuliche, rote, rotbraune oder beige Putze zulässig.

Ausnahmsweise können auch Holzfassaden sowie Wände, die der Solarnutzung dienen, zugelassen werden. Die Holzfassaden sind holzsichtig oder alternativ farbig auf Grundlage der o. g. Putzfarben zu gestalten.

Für Denkmäler und im Denkmalnahbereich ist eine Einzelfallregelung gemäß Denkmalschutzgesetz erforderlich.

Hinweise

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich und wird durch einen Deich

geschützt, der das Gebiet bis zu einem 200-jährlichen Hochwasser (BHW 200) sichert.

Bei Versagen des Deiches oder bei einem Hochwasser mit einer Jährlichkeit > 200 Jahren, wird das Plangebiet überschwemmt. Bei Hochwasser ist davon auszugehen, dass Qualmwasser auftritt. Weiterhin ist mit schwankenden Grundwasserständen (teilweise sehr hohen, bei Hochwasser) zu rechnen. Die Gebäude müssen entsprechend diesen natürlichen Gegebenheiten ausgelegt werden. Die Keller der Gebäude müssen demnach als weiße (druckwasserdichte) Betonwanne ausgeführt werden oder es muss auf einen Keller verzichtet werden. Der Anschluss der Häuser ist mit einer vollwertigen Rückstausicherung auszustatten. Die Entwässerungssatzung der Technischen Betriebe Leverkusen (TBL) und die anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 bzw. DIN EN 12056) sind zu beachten.

[Ergänzung der textlichen Festsetzungen zum Satzungsbeschluss in kursiver Schrift]