



**STADT LEVERKUSEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 210/III**

**„TEMPELHOFER STRASSE“  
(ERWEITERUNG SENIORENWOHNEN)**

**Textliche Festsetzungen**

Stand Offenlage: 15.03.2013



## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

(gem. § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

### **1. Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1 Flächen für den Gemeinbedarf, allgemeine Wohngebiete (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB und § 4 BauNVO)**

Die als Gemeinbedarf festgesetzte Fläche wird zusätzlich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Fläche dient der Einrichtung von Gebäuden mit der Zweckbestimmung:

- soziale Zwecke: hier Einrichtung von Kindertagesstätten und
- gesundheitliche Zwecke: hier Alten- und Pflegeeinrichtungen.

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

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteile des Bebauungsplans sind.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

#### **2.1 Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO)**

##### **Überschreitung durch Terrassen**

Die festgesetzte überbaubare Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu 50 % überschritten werden.

##### **Zusätzliche Überschreitung durch Tiefgaragen**

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf ausnahmsweise durch Tiefgaragen und dessen Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden, wenn eine Überdeckung mit einer 0,60 m dicken Belebtsbodenschicht erfolgt.



## **2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 BauNVO)**

### **Überschreitung durch Terrassen**

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch nicht überdachte, an Gebäude angrenzende Terrassen bis zu einer Tiefe von 4 m überschritten werden.

### **Überschreitung durch Balkone**

Die Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone ist bis zu maximal 2,00 m und in der Summe auf höchstens 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge zulässig.

### **Überschreitung durch Treppenhäuser**

Ausnahmsweise ist die Überschreitung der Baugrenzen durch außen liegende und offene Treppenhäuser zulässig.

## **3. Stellplätze und Garagen (gem. § 12 Abs.6 BauNVO)**

Stellplätze (St) und Garagen (Ga) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Tiefgaragen (TG) sind allgemein zulässig.

## **4. Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 2 BauNVO)**

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete ausnahmsweise zulässig.

## **5. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Nicht überbaute Flächen sind dauerhaft gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

## **6. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

### **Erhalt von Laubbäumen**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind nach Lage und Wertigkeit durch gleichartige Bäume zu ersetzen.



### **Erhalt von Heckenstrukturen**

Der im Plan zum Erhalt festgesetzter Bereich ist im Bestand zu sichern. Abgehende Heckenstrukturen sind durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.

## **HINWEISE**

### **A Bodendenkmalpflege**

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der unteren Denkmalbehörde der Stadt Leverkusen unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW.