

**STADT LEVERKUSEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 210/III**

**„TEMPELHOFER STRASSE“  
(ERWEITERUNG SENIORENWOHNEN)  
IN LEVERKUSEN SCHLEBUSCH**

**Textliche Festsetzungen**

Stand erneute öffentliche Auslegung: 30.09.2013

**Geänderte Festsetzungen gegenüber Stand erste öffentliche Auslegung**



## 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~~ ~~deren~~ Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal ~~0,8~~ ~~0,6~~ 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.

*Im Süden des Plangebietes, im Bereich des Eingangs und Veranstaltungssaals, dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch nicht überdachte, an Gebäude angrenzende Terrassen generell 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) ~~und Tiefgaragen (TGa)~~ 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.~~



## **65. 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.

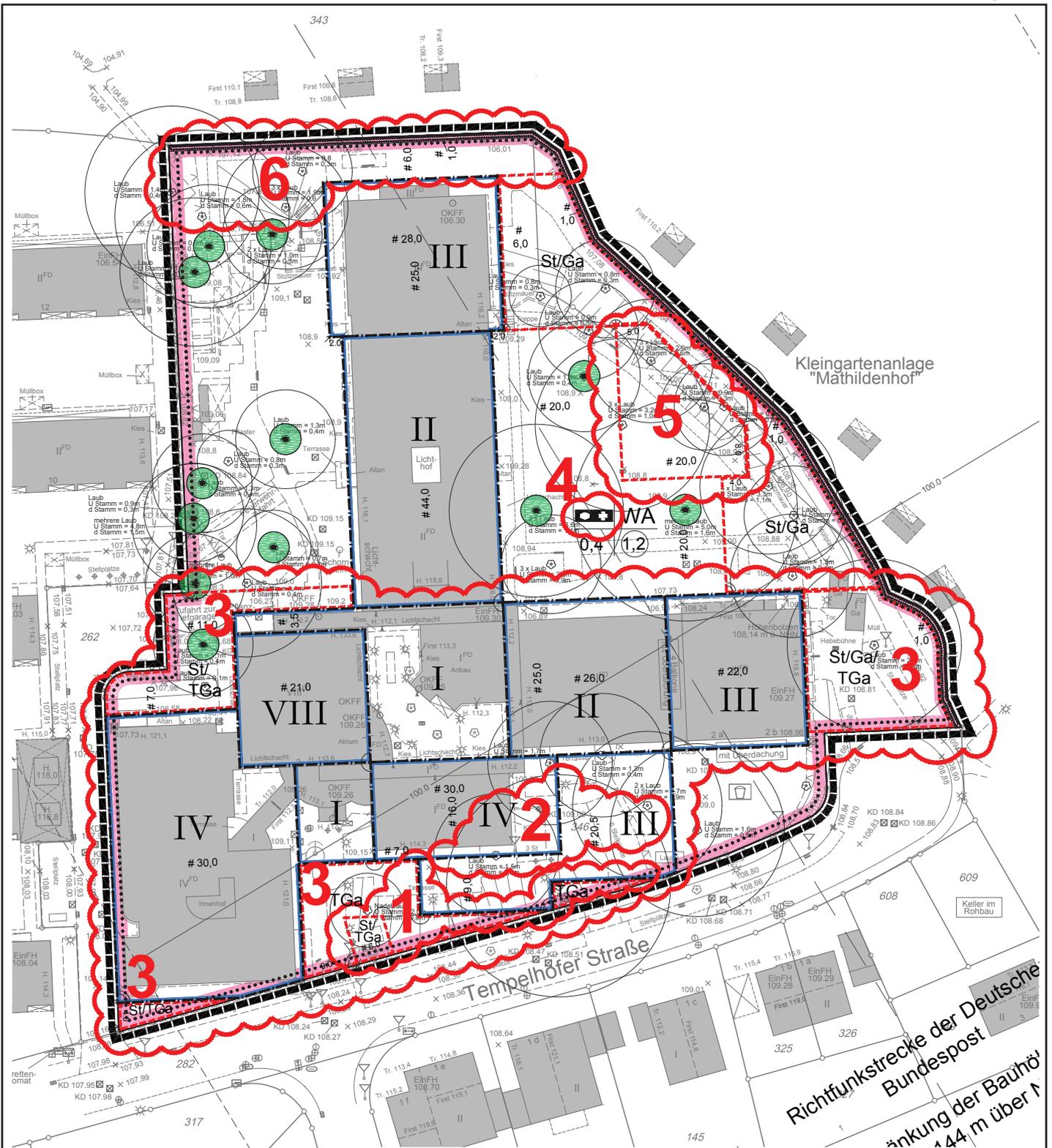
### **Erhalt von Heckenstrukturen**

Der im Plan zum Erhalt festgesetzte 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.



 **Änderungsbereich**

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <b>1</b> Anpassung Baugrenzen und St-Flächen     | <b>3</b> Fläche für Tiefgarage                     | <b>5</b> Baugrenze entfällt Fläche für Nebenanlagen |
| <b>2</b> Anpassung Baugrenzen und Geschossigkeit | <b>4</b> Ergänzung Baumaske gesundheitliche Zwecke | <b>6</b> Nebenanlagenfläche verkleinert             |

**Bebauungsplanentwurf Nr. 210 / III**  
 mit geänderten Festsetzungen gegenüber Stand erste öffentliche Auslegung

