

Bebauungsplan Nr. 183/III "Lichtenburg-Nord"

Anlage 2/2



Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

Gliederung des allgemeinen Wohngebietes (WA)
Gemäß § 1 (4) i.V.m. § 1 (8) BauNVO wird das allgemeine Wohngebiet in 3 Bereiche gegliedert (WA 1 - 3), für folgende Festsetzungen getroffen werden:

- Art der baulichen Nutzung
- Allgemeine Wohngebiete WA 1.3 (gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1, 2 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO)
Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, Nr. 3 Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nur ausnahmsweise zulässig sind.
Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,
nicht Bestandteile des Bebauungsplans sind.

- Flächen für den Gemeinbedarf (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Innerhalb des Baugebietes sind sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit ihren Nebenanlagen und Stellplätzen zulässig.

- Zweckbestimmung: Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Feuerwehr

Innerhalb des Baugebietes sind gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie für die Feuerwehr einschließlich Schutzhäuser, Ruhe- und Lagerhäuser sowie deren Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

- Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 i. V. m. § 18 BauNVO)
Als maximale Gebäudehöhen baulicher Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten wird 10,50 m über natürlicher Geländeoberfläche (ermittelt über 4 Gebäude-Eckpunkte) festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen, insbesondere durch untergeordnete technische Einrichtungen und Dachaufbauten, kann ausnahmsweise zugelassen werden. Derartige Aufbauten müssen von der Traufkante bzw. Außenwand mindestens 0,5 m zurücktreten.

- Überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)

- Vorgärten
Die in der Planzeichnung festgesetzten Vorgärten sind gleichmäßig zu gestalten. Sie dürfen höchstens zu 25 % versiegelt sein. Versiegelte Flächen im Sinne dieser Festsetzung sind auch Okkupflaster, Rasengittersteine, Schotter, Kies und vergleichbare Materialien.

- Überschreitung durch Terrassen
Die festgesetzte überbaubare Grundfläche darf auf der der öffentlichen Erschließungsfläche abgewandten Seite durch nicht überdeckte Terrassen bis zu einer Tiefe von 4 m überschritten werden.

Die zulässige 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 (§ 17 Abs. 2 BauNVO).

- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf 1 Wohnung je Wohnhaus begrenzt. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohneinheit zugelassen werden, wenn diese der Wohnfläche der ersten Wohneinheit untergeordnet ist.

- Mindestmaße der Baugrundstücke (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete beträgt 230 m².

- Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind oberirdische, untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Mülltrennschränken oder Stellplätzen für bewegliche Abfallbehälter in den Bereichen zwischen Verkehrsflächen und der vorderen überbaubaren Fläche nicht zulässig.
Innerhalb der zulässigen Fläche dürfen sie eine Größe von 30 m² nicht überschreiten.
Anlagen, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sowie fernmelde-technische Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig.

- Stellplätze und Garagen (gem. § 12 Abs. 6 BauNVO)
Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Innerhalb des WA 3 Gebiets sind in den festgesetzten Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports nicht mehr als 2 Stellplätze, Garagen oder Carports nebeneinander zulässig, dann muss ein Wechsel erfolgen.

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden wie folgt festgesetzt:

G Allg.	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
G LF Landwirtsch.	Geh- und Fahrrecht zugunsten der L. Ver.
L Ver.	Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

- Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, Verwendung luftverunreinigender Stoffe (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)

In Feuerungsanlagen nach § 2 Nr. 5 der ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) vom 26.10.2010 (BGBl. I S. 38), dürfen feste Brennstoffe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 - 5 und Nr. 6 - 8 der 1. BImSchV nicht verbrannt werden.

- Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbereiche von Außenbauwerken Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile ergeben sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmgebietsbereichen. (Die in privaten Verkehrsflächen dargestellten Lärmgebietsbereiche beziehen sich auf das jeweilige Baugebiet). Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen:

Verkehrs- fläche	Lärmge- biet	Außen- bauteil	R-Wert erforderlich für Auf- wehrschall im Außen- raum	R-Wert erforderlich für Übertragungsschall im Außen- raum
L P 10	II	→ 69 dB(A)	30 dB(A)	30 dB(A)
L P 10	IV	→ 70 dB(A)	30 dB(A)	40 dB(A)

- Entsprechende Nachweise über die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, die sich im jeweiligen Lärmgebietsbereich aus den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung, Berlin) für Wohn- bzw. Büroanbauten sind vorzulegen. Für Schallschuttschichten mit Beurteilungswert von 45 dB(A) schallgedämmte Bauteile sind vorzulegen.

Die DIN kann beim Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die entsprechenden Nachweise über die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, die sich im jeweiligen Lärmgebietsbereich aus den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung, Berlin) für Wohn- bzw. Büroanbauten sind vorzulegen. Für Schallschuttschichten mit Beurteilungswert von 45 dB(A) schallgedämmte Bauteile sind vorzulegen.

- Entwicklung von Extensivgrünland (M1)

Die als M1 festgesetzten Flächen sind als extensives Grünland zu entwickeln und in Summe mit mindestens 10 einzelnen Obstbäumen nach gärtnerischer Auswahl gemäß der Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten oder bei Verlust zu ersetzen.

- Entwicklung eines Saums mit freiwachsender Hecke (M2)

Die als M2 festgesetzten Flächen sind als ökologische, in Summe ihrer Teilfläche ca. 150m lange freiwachsende Hecke aus landschaftsgerechten Sträuchern und Bäumen entsprechend der Pflanzliste zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

- Entwicklung von Grünlandbrachen (M3)

Die als M3 festgesetzten Flächen sind als extensive Grünlandflächen nach Maßgabe des landschaftspflegerischen Fachbeitrags zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

- Entwicklung von Röhricht und Weidengebüsch (M4)

Die als M4 festgesetzten Flächen sind als Flächen mit Röhricht und Weidengebüsch zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

- Erhaltung und Pflege einer Streuobstwiese (E1)

Die auf der als E1 festgesetzten Fläche vorhandene Streuobstwiese ist dauerhaft zu erhalten. Der Schutz und die Pflege erfolgen nach Maßgabe des landschaftspflegerischen Fachbeitrags.

- Erhaltung und Pflege einer Feuchtwiese als Schafweide/Mähwiese (E2)

Die auf der als E2 festgesetzten Fläche vorhandene Feuchtwiese ist dauerhaft zu erhalten. Der Schutz und die Pflege erfolgen nach Maßgabe des landschaftspflegerischen Fachbeitrags.

- Erhaltung und Pflege einer feuchten Grünlandbrache (E3)

Die auf der als E3 festgesetzten Fläche vorhandene feuchte Grünlandbrache ist dauerhaft zu erhalten. Der Schutz und die Pflege erfolgen nach Maßgabe des landschaftspflegerischen Fachbeitrags.

- Erhaltung und Pflege von Weidengebüsch (E7)

Die auf der als E7 festgesetzten Fläche vorhandenen Weidengebüsche sind dauerhaft zu erhalten. Der Schutz und die Pflege erfolgen nach Maßgabe des landschaftspflegerischen Fachbeitrags.

- Erhaltung und Pflege von Röhricht mit Weidengebüsch und Seggen (E8)

Die als E8 festgesetzte Fläche mit vorhandenen Röhricht mit Weidengebüsch und Seggen ist dauerhaft zu erhalten. Der Schutz und die Pflege erfolgen nach Maßgabe des landschaftspflegerischen Fachbeitrags.

- Pflanzgebiet (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Ortsrandbegrünung“ sind landschaftsgerechte Bäume und Sträucher entsprechend der Pflanzliste 1 und 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist ein- bis mehrreihig, Reihenabstand 1 m, Pflanzabstand 1,50 m, Grenzabstand 0,5 m aus 95 % verpflanzten Sträuchern, Höhe 60-100 cm oder 100-150 sowie 5 % mitreihenden Bäumen als Heister mit Ballen, Höhe 150 bis 175 cm, zu bepflanzen. Die nur 1 m breiten Pflanzflächen können auch mit Schnitthecken aus Heckpflanzungen, 2 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm, 3 Stück je 10 m bepflanzt werden. Je Grundstück ist eine Pflanzenart der Pflanzliste 4 zu wählen.

- Anpflanzung von Gehölzen und/oder Schnitthecken zur Ortsrandbegrünung (M5)

Die innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Straßenbegrünung“ festgesetzten Bäume sind als hochstämmige Laubbäume der Art kegelstimmiger Spitz-Ahorn „Acer platanoides Emerald Queen“ mit der Pflanzqualität HST 18-20, 3-jährig, DB, zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten bzw. bei Verlust zu ersetzen. Es ist auf eine einheitliche Artenauswahl zu achten. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung durch Kitz zu schützen. Die öffentliche Grünfläche ist mit niedrigen Gehölzen oder Bodendeckern zu bepflanzen (Maßnahme M6).

- Anpflanzung von Bäumen (Straßenbegrünung) (M6)

Die innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Straßenbegrünung“ festgesetzten Bäume sind als hochstämmige Laubbäume der Art kegelstimmiger Spitz-Ahorn „Acer platanoides Emerald Queen“ mit der Pflanzqualität HST 18-20, 3-jährig, DB, zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten bzw. bei Verlust zu ersetzen. Es ist auf eine einheitliche Artenauswahl zu achten. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung durch Kitz zu schützen. Die öffentliche Grünfläche ist mit niedrigen Gehölzen oder Bodendeckern zu bepflanzen (Maßnahme M6).

- Pflanzbindung (gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

- Erhaltung einer Feldhecke (E5)

Die lockere Feldhecke innerhalb der festgesetzten Fläche ist dauerhaft zu erhalten und im Falle des Verlustes gleichartig zu ersetzen.

- Gestaltung (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NW)

- Fassaden

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind als Fassadenmaterial Ziegel, Naturstein, Sichtbeton, Putz, Holz und Glas zulässig. Mindestens 60% der geschlossenen Fassadenfläche ist mit weißem bzw. hellem Material herzustellen. Der Helldruckwert der gewählten Farben muss mindestens 80 betragen. Glasierte und/oder glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

- Dächer

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind für Haupt- und Nebengiebeln sowie für Garagen nur begrünzte Flachdächer mit bis zu 8° Neigung zulässig. Technisch bedingte Dachaufbauten, Terrassen (insbesondere die Umgangflächen bei Staffelgeschoss) oder für Rettungs- und Wartungszwecke notwendige Flächen sind von der Begrünung ausgenommen.

- Überdachte Stellplätze/Carports

Überdachungen von Stellplätzen (Carports) sind nur als begrünte Pergola oder als begrüntes Dach zulässig. Es darf lediglich die Rückwand geschlossen werden.

- Abfallbehälter

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

- Einfriedigungen

Einfriedigungen der Vorgärten (zur jeweils zugehörigen Erschließungsfläche) sind nur mit Hecken (z.B. Heckenrose, Liguster, Pfanzwähe min. 0,8 m hoch, 5 Pflanzen je Meter versetzt gepflanzt) zulässig.

Einfriedigungen der übrigen Bereiche sind nur in Form von ortsgerechten, geschützten Hecken und Sträuchern

einseitig Holzlaten- oder Maschendrahtzäunen zulässig.
Mauern sind ausschließlich als Stützmauern bis max. 1,0 m zum notwendigen Abflangen von Geländeverengungen aus Naturstein oder mit Naturstein verblendet zulässig.

HINWEISE

Bodendenkmale

Gemäß § 15 DStG NW (Denkmalschutzgesetz) wird auf die Möglichkeit bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen.

Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Auftragnehmer auf ihre Anzeigepflicht bei der Stadt Leverkusen (Ältere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmäler hingewiesen werden.

Kampfmittel

Gemäß Erkenntnis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. eine Sicherheitsüberprüfung durchzuführen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu benachrichtigen.

Anhang 1

PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1: Einzelbäume (mittelkrönig)
Feldahorn Acer campestre
Hänge-Birke Betula pendula
Hainbuche Cornus betulus
Eberesche Sorbus aucuparia

Pflanzliste 2: Obstbäume

Waldobst Juglans regia (Hochstamm)
Apfel
Bergische Schafnase
Boskoop
Rheinischer Winterrambour

Rheinischer Krummstiel

Zuccalmaglias Renette
Rote Sternrenette
Baumchesapfel
Doppelter Luxemburger
Paafnapfel
Birnen:
Köstliche von Charnoux
Pastorenbirne
Steinobst:
Rote Kronpeltirsche
Große Prinzesskirische
Hauszwetschge

Pflanzliste 3: Einheimische Sträucher und Wildobst

Feldahorn Acer campestre
Hasel Corylus avellana
Weißdorn Crataegus monogyna laevigata
Blutroter Hirtengelb Cornus sanguinea
Pfaffenröhren Eumonymus europaeus
Wilder Apfel Malus sylvestris
Wilder Bimbäum Pyrus communis
Faulbaum Rhamnus frangula
Hundsrose Rosa canina
Speerling Sorbus domestica
Gemeiner Schneeball Viburnum opulus

Pflanzliste 4: Schnitthecken

Hainbuche Cornus betulus
Rothbuche Fagus sylvatica
Weißdorn Crataegus monogyna
Feldahorn Acer campestre

Aus: HAAKEN + HAMMERMANN; Landschaftsarchitekten / Ingenieure; Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 183/ III "Lichtenburg-Nord"; Solingen März 2013

Verfahrensvermerke (nicht-zutreffendes bitte streichen)

Aufstellung

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am den Beschluss zur Aufstellung / Änderung / Aufhebung / Einleitung gefasst. Der Beschluss des Ausschusses ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat am von bis stattgefunden. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet.

Auslegung

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am den Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen. Nach örtlicher Bekanntmachung am wurde der Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am den geänderten Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung für die Dauer von beschlossen. Nach örtlicher Bekanntmachung am wurde der Satzungsentwurf 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 und Bauaufsicht

Im Auftrag

Abwägung und Satzungsbeschluss

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 1990 sowie § 7 GO NRW gefasst und die Satzungsgründung gebilligt.

Leverkusen, den Der Oberbürgermeister

Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht

Im Auftrag

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom überein. Die Satzung wird hiermit ausgetriggert.

Leverkusen, den Der Oberbürgermeister

Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht

Im Auftrag

Bekanntmachung / In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Dem Bebauungsplan wurde eine Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigelegt.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Leverkusen, den Der Oberbürgermeister

Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht

Im Auftrag

Blattschnitt - Übersicht

M 1:4000

Blattschnitt - Übersicht

Blattschnitt - Übersicht

Blattschnitt - Übersicht

Blattschnitt - Übersicht

Blattschnitt - Übersicht

Blattschnitt - Übersicht

Blattschnitt - Übersicht

Blattschnitt - Übersicht

Blattschnitt - Übersicht

Blattschnitt - Übersicht

Blattschnitt - Übersicht

Blattschnitt - Übersicht

Blattschnitt - Übersicht

Blattschnitt - Übersicht

Blattschnitt - Übersicht

Blattschnitt - Übersicht

Blattschnitt - Übersicht

Blattschnitt - Übersicht

Blattschnitt - Übersicht

Blattschnitt - Übersicht

Blattschnitt - Übersicht

Blattschnitt - Übersicht

Blattschnitt - Übersicht

Blattschnitt - Übersicht

Blattschnitt - Übersicht

Blattschnitt - Übersicht

Blattschnitt - Übersicht

Blattschnitt - Übersicht

Blattschnitt - Übersicht

Blattschnitt - Übersicht

Blattschnitt - Übersicht

Blattschnitt - Übersicht

Blattschnitt - Übersicht

Blattschnitt - Übersicht

Blattschnitt - Übersicht

Blattschnitt - Übersicht

Blattschnitt - Übersicht

Blattschnitt - Übersicht

Blattschnitt - Übersicht