

Bebauungsplan Nr. 183/III "Lichtenburg-Nord"

Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

Gliederung des allgemeinen Wohngebiets (WA)

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

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 - 3 (gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nrn. 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 kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“, nur ausnahmsweise zulässig sind.

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

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,

nicht Bestandteile des Bebauungsplans sind.

1.2 Flächen für den Gemeinbedarf (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.2.1 Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

1.2.2 Zweckbestimmung: Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen/Feuerwehr

Innerhalb des Baugebiets sind gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie für die Feuerwehr einschließlich Schulungs-, Ruhe-, Sozial- und Lagerräume sowie deren Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

2. 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.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 23 Abs. 3 Bau NVO)

3.1 Vorgärten

Die in der Planzeichnung festgesetzten Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Sie dürfen höchstens zu 35 % versiegelt sein. Versiegelte Flächen im Sinne dieser Festsetzung sind auch Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotter, Kies und vergleichbare Materialien.

3.2 Überschreitung durch Terrassen

Die festgesetzte überbaubare Grundfläche darf auf der der öffentlichen Erschließungsfläche abgewandten Seite durch nicht überdachte 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).

4. 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.

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

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

6. 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 Mülltonnenschränken oder Stellplätzen für bewegliche Abfallbehälter in den Bereichen zwischen Verkehrsfläche 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 fernmeldetechnische Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig.

7. 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 2 Gebiets sind in den dafür festgesetzten Flächen jeweils 1 Garage bzw. 1 Carports nur im Wechsel nebeneinander zulässig.

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

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

G Allg.	Gerecht zugunsten der Allgemeinheit
G/F Landwirtschaft	Geh- und Fahrrecht zugunsten der Landwirtschaft
L Ver.	Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

9. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes, 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 26.01.2010 (BGBl. I S. 38), dürfen feste Brennstoffe gemäß § 3 Abs. 1 Nrn. 1 - 5 und Nrn. 6 – 8 der 1. BImSchV nicht verbrannt werden.

10. 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 Außenbauteile von Aufenthaltsräumen Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile ergeben sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen. (Die in privaten Verkehrsflächen dargestellten Lärmpegelbereiche beziehen sich auf das jeweilige Baugebiet.) Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen.

Kennzeichnung im Plan	Lärmpegelbereich	Außenlärmpegel	$R'_{w,res}$ erforderlich für Büro- und ähnliches	$R'_{w,res}$ erforderlich für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und ähnliches
LP III	III	≤ 65 dB(A)	30 dB	35 dB
LP IV	IV	≤ 70 dB(A)	35 dB	40 dB

Die entsprechenden Nachweise über die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, die sich im jeweiligen Lärmpegelbereich aus den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung, Berlin) für Wohn- bzw. Büronutzung ergeben sind vorzulegen. Für Schlafräume sind bei Beurteilungspegeln von 45 dB(A) schalldämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

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

11.1 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.

11.2 Entwicklung eines Saums mit freiwachsender Hecke (M2)

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

11.3 Entwicklung von Grünlandbrachen (M3)

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

11.4 Entwicklung von Röhricht und Weidengebüsch (M4)

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

11.5 Erhaltung und Pflege einer Streuobstweide (E1)

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

11.6 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.

11.7 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.

11.8 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.

11.9 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.

12. Pflanzgebot (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

12.1 Anpflanzung von Gehölzen und/oder Schnitthecken zur Ortsrandeingrünung (M5)

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Ortsrandeingrünung“ sind landschaftsgerechte Bäume und Sträucher entsprechend der Pflanzenliste 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 cm sowie 5 % mittelkronigen Bäumen als Heister mit Ballen, Höhe 150 bis 175 cm, zu bepflanzen. Die nur 1 m breiten Pflanzflächen können auch mit Schnitthecken aus Heckenpflanzen, 2 x verpflanzte, Höhe 80 - 100 cm, 3 Stck. je lfd. m bepflanzt werden. Je Grundstück ist eine Pflanzenart der Pflanzenliste 4 zu wählen.

12.2 Anpflanzung von Bäumen (Straßenbegleitgrün) (M6)

Die innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Straßenbegleitgrün“ festgesetzten Bäume sind als hochstämmige Laubbäume der Art kegelförmiger Spitz-Ahorn „Acer platanoides Emerald Queen“ mit der Pflanzqualität HST 18-20, 3xv, 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 Kfz zu schützen. Die öffentliche Grünfläche ist mit niedrigen Gehölzen oder Bodendeckern zu bepflanzen (Maßnahme M6).

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

13.1 Erhaltung einer Feldhecke (E6)

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

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

14.1 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 Hellbezugswert der gewählten Farben muss mindestens 80 betragen.

Glasierte und/oder glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

14.2 Dächer

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind für Haupt- und Nebengebäude sowie für Garagen nur begrünte Flachdächer mit bis zu 8° Neigung

zulässig. Technisch bedingte Dachaufbauten, Terrassen (insbesondere die Umgangsflächen bei Staffelgeschossen) oder für Rettungs- und Wartungszwecke notwendige Flächen sind von der Begrünung ausgenommen.

Solar- oder Photovoltaikanlagen sind zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind bis maximal 1,50 m Höhe zulässig. Diese Anlagen müssen zu den zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichteten Traufkanten einen Abstand von mindestens ihrer Höhe aufweisen.

14.3 Überdachte Stellplätze/Carports

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

14.4 Abfallbehälter

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

14.5 Einfriedungen

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

Einfriedungen der übrigen Bereiche sind nur in Form von ortsgerechten, geschnittenen Hecken und Sträuchern einschließlich Holzlatten- oder Maschendrahtzäunen zulässig.

Mauern sind ausschließlich als Stützmauern bis max. 1,0 m zum notwendigen Abfangen von Geländeversprüngen aus Naturstein oder mit Naturstein verblendet zulässig.

HINWEISE

Bodendenkmale

Gemäß § 15 DSchG NW (Denkmalschutzgesetz) wird auf die Meldepflicht 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 Baufirmen auf ihre Anzeigepflicht bei der Stadt Leverkusen (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege 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.

Sonstiges

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden einschlägigen DIN-Vorschriften können beim Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

Anhang 1

PFLANZLISTEN

Pflanzenliste 1: Einzelbäume (mittelkronig)

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hänge- Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Pflanzenliste 2: Obstbäume

Walnuss	<i>Juglans regia</i> (Hochstamm)
Äpfel:	
Bergische Schafnase	
Boskoop	
Rheinischer Winterrambour	
Rheinischer Krummstiel	
Zuccalmaglios Renette	
Rote Sternrenette	
Bäumchesapfel	
Doppelter Luxemburger	
Paafenapfel	
Birnen:	
Köstliche von Charneux	
Pastorenbirne	
Steinobst:	
Rote Knorpelkirsche	
Große Prinzesskirsche	
Hauszwetschge	

Pflanzenliste 3 : Einheimische Sträucher und Wildobst

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna/ laevigata</i>
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Wilder Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wilder Birnbaum	<i>Pyrus communis</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Pflanzenliste 4: Schnitthecken

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>

Aus:

HAACKEN + HAMMERMANN; Landschaftsarchitekten / Ingenieure; Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 183/III „Lichtenburg-Nord“; Solingen März 2013