



**STADT LEVERKUSEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 212/I**

**„HITDORFER KIRCHWEG/WEIDENSTRASSE“**

Textliche Festsetzungen



## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

(gem. § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

#### **1.1 Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird für das allgemeine Wohngebiet WA 1 festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteile des Bebauungsplans sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird für das allgemeine Wohngebiet WA 1 festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung

allgemein zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird für die allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 3 und WA 4 festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteile des Bebauungsplans sind.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 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.



## **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.

#### **Überschreitung durch begrünte Tiefgaragen**

Die festgesetzte überbaubare Grundfläche darf durch die Flächen von Tiefgaragen, die mit einer mindestens 0,6 m mächtigen begrünten Oberfläche gestaltet sind, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Ausnahmsweise kann auch eine geringfügig geringere Überdeckung zugelassen werden, wenn die Wirksamkeit der Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern nachgewiesen und dauerhaft sichergestellt wird.

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

#### **Stellplätze und Garagen**

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

#### **Tiefgaragen**

Tiefgaragen (TG) sind im WA 1 und WA 2 allgemein zulässig. Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,6 m mächtigen belebten Bodenschicht zu gestalten. Ausnahmsweise kann auch eine geringfügig geringere Überdeckung zugelassen werden, wenn die Wirksamkeit der Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern nachgewiesen und dauerhaft sichergestellt wird.

## **4. Nebenanlagen (gem. § 14 Abs.1 Satz 3 und § 14 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 23 Abs.5 BauNVO)**

Oberirdische Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind in allen Baugebieten auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur bis je 30 m<sup>3</sup> Größe zulässig.

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



## 5. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

### 5.1 Passiver Lärmschutz

Gemäß Eintrag im Plan sind Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt. Als Mindestanforderung wird im Plangebiet Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 festgesetzt.

Darüber hinaus sind gemäß Eintrag im Plan für die Baugebiete höhere Lärmpegelbereiche (LBP) festgesetzt.

Entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen III-V sind Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) zu treffen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R' <sub>w</sub> , res des Außenbauteils in dB von Aufenthaltsräumen in Wohnungen	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R' <sub>w</sub> , res des Außenbauteils in dB in Bürogebäuden
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109, Abschnitt 5, Tabelle 8, Spalte 5 - November 1989

Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 gilt, dass Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern mit fensterunabhängigen, schallgedämmten mechanischen Belüftungsmöglichkeiten gemäß VDI 2719 auszustatten sind.

**5.2** Es können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Hinweis: Bezüglich der verwendeten technischen Regelwerke wird auf Punkt C der Hinweise dieses Dokuments zur Einsichtnahme in technische Regelwerke verwiesen.



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

### **Bäume in den Vorgärten „Weidenstraße / Hitdorfer Kirchweg“**

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind kleinkronige Bäume nach gärtnerischer Pflanzenauswahl, unter Einbeziehung der Vorschlagsliste im Anhang, zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Der Standort der anzupflanzenden Bäume ist entlang der Straßenachsen geringfügig verschiebbar. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mind. 6 m<sup>2</sup> anzulegen, mit Bodendeckern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### **Extensive Dachbegrünung**

In den allgemeinen Wohngebieten sind Flachdächer von Garagen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mind. 10 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, technische Aufbauten und Photovoltaikanlagen. Die extensive Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

## **7. Festsetzungen zum Erhalt 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 unter Einbeziehung der Vorschlagsliste im Anhang zu ersetzen.

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

### **Dächer**

Im allgemeinen Wohngebiet sind geneigte Dächer vorgeschrieben. Dies gilt nicht für Dächer von Dachgauben, Nebenanlagen nach § 14 der BauNVO, Garagen und für untergeordnete eingeschossige Anbauten an das Hauptgebäude, deren Grundfläche nicht größer als die des Hauptgebäudes sind (z.B. Eingangsvorbauten).

### **Dachgauben und Dacheinschnitte**

Die Breite von Dachgauben und Dacheinschnitten darf im Einzelnen oder zusammen 1/3 des Trauflängenmaßes nicht überschreiten. Dacheinschnitte oder Dachgauben müssen einen Abstand von der Giebelwand von mindestens 1,25 m oder von der parallel zur Traufe verlaufenden Außenwand von mindestens 0,50 m einhalten. Die Höhe der Dachgauben und Dachaufbauten darf höchstens 2/3 der zugehörigen Höhe des Daches einnehmen.



### **Einfriedungen**

Im allgemeinen Wohngebiet sind an der zur Erschließungsseite zugewandten Seite (Vorgartenbereich) als Einfriedung nur Sockelmauern bis zu einer Höhe von max. 30 cm von Oberkante Verkehrsfläche sowie Laubhecken bis 1,0 Meter zulässig. Zaunaufsätze oder Handläufe sind nur bis zu einer Gesamthöhe der Einfriedung von maximal 1,0 m zulässig.

Sonstige Einfriedungen und in den allgemeinen Wohngebieten sind als Holzlatten-, Maschendraht- und Stabgitterzäune sowie als Laubhecken bis maximal 1,60 m Höhe zulässig.

Bei aneinandergrenzenden Wohngebäuden und aneinandergrenzenden Wohneinheiten ist an der angebauten Nachbargrenze eine bis zu 2,00 m Höhe Trennwand zulässig, deren Länge die rückwärtige Gebäudeflucht um nicht mehr als 3,00 m überschreiten darf. Bei unterschiedlicher Tiefe der aneinanderggebauten Gebäude ist von der größeren Bebauungstiefe auszugehen.

### **Abfallbehälter**

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

## HINWEISE

### **A Bodendenkmalpflege**

Werden Bodendenkmäler als Zeugnisse der Geschichte oder für den Laien erkennbare mögliche Bodendenkmäler sowie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt, ist nach den §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten und dies der Stadt Leverkusen als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Tel. 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unmittelbar zu melden. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeit ist abzuwarten.

### **B Einsichtnahme in technische Regelwerke**

Bezüglich der Festsetzung 5. Bauliche Vorkehrungen wird auf die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", November 1989 (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung Berlin) sowie die VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen“ (herausgegeben vom Verein Deutscher Ingenieure, 1987-08) verwiesen. Die DIN sowie die VDI-Richtlinie können u.a. über den Beuth Verlag GmbH 10772 Berlin) bezogen werden. Die DIN und die VDI-Richtlinie können beim



Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Leverkusen zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

### **C Kampfmittel**

*Gemäß Erkenntnis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Teilen des Plangebietes 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 der Fachbereich Recht und Ordnung der Stadt Leverkusen bzw. außerhalb der Bürozeiten die Feuerwehr zu benachrichtigen.*

### **D Geologischer Untergrund**

*Die Gemarkung Hitdorf Rheindorf befindet sich in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse T (T = Gebiete relativ flachgründige Sedimentbecken oder Übergangsbereich zwischen Gebieten mit felsartigem Untergrund und tiefen Beckenstrukturen).*

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

### **Wasserschutzzone**

Das Plangebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone III der Wassergewinnung Leverkusen-Hitdorf der Currenta GmbH & Co. OHG.

Im Bereich der Wasserschutzzone III sind wassergefährdende Großanlagen, die in erheblichem Umfang wassergefährdende Stoffe abstoßen oder in denen regelmäßig in erheblichem Umfang mit Wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (Lagern, Sammeln, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln, Verwenden, Transportieren), nicht zulässig.

*[Die im Vergleich zur Offenlage geänderten Festsetzungen bzw. Hinweise sind in „kursiv“ gekennzeichnet.]*



## Anhang 1:

### Gehölze gärtnerischer Pflanzenauswahl zur Vorgarten- und Stellplatzbegrünung

#### Bäume – mittelkronig

Acer campestre

Feld-Ahorn

Carpinus betulus

Hainbuche, auch Straßenbaumzuchtungen

Sorbus aria

Mehlbeere, auch Zuchtungen

#### Bäume – kleinkronig

Crataegus laevigata

Paul's Scarlet'

Rotdorn