

Bebauungsplan Nr. 172 B/II „nbs:o – Campus Leverkusen und Gewerbe“

- Änderung der textlichen Festsetzungen nach der 2. Öffentlichen Auslegung (**Rot**)

4. Überbaubare Grundstücksfläche der Vorbereiche, Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

4.1 Vorbereiche

Die Vorbereiche sind zeichnerisch festgesetzt.

Vorbereich **V 1** ///////////////:

Die Vorbereiche dürfen höchstens zu einem Drittel der Fläche versiegelt werden. Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Vorbereiche nur als Ausnahme zulässig. Stellplätze können im Einzelfall, z. B. als Kundenstellplätze oder Behindertenstellplätze, zugelassen werden, wenn sie mit einer Grundstückszufahrt gekoppelt sind, nicht direkt von der öffentlichen Erschließungsstraße angefahren werden und mit Hecken eingegrünt werden. Die Hecken sind, unter Einbeziehung der Vorschlagsliste im Anhang, zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Vorbereich **V 2** ///////////////:

Die Vorbereiche dürfen höchstens zu drei Viertel der Fläche versiegelt werden. Bestehende versiegelte Flächen sind erforderlichenfalls zu entsiegeln. (Zulässige Nebenanlagen siehe 4.3)
Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Vorbereiche nur als Ausnahme, z. B. als Kundenstellplätze zulässig. Es ist je fünf angelegte Stellplätze zwischen den Stellplätzen oder im direkten Randbereich ein Baum 2. Ordnung nach gärtnerischer Pflanzenwahl, unter Einbeziehung der Vorschlagsliste im Anhang, zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mind. 6 m² anzulegen, mit Bodendeckern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Vorbereich **V 2a** ///////////////:

Die Vorbereiche sind gemäß Festsetzung 9.4 b) gärtnerisch zu gestalten. Notwendige Grundstückszufahrten und -zugänge sind zulässig. (Zulässige Nebenanlagen siehe 4.3)

Vorbereich **V 2b** ///////////////:

Die Vorbereiche dürfen höchstens zu drei Viertel der Fläche versiegelt werden. Bestehende versiegelte Flächen sind erforderlichenfalls zu entsiegeln. (Zulässige Nebenanlagen siehe 4.3)
Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Vorbereiche nur als Ausnahme, z. B. als Kundenstellplätze zulässig. Es ist je fünf angelegte Stellplätze zwischen den Stellplätzen oder im direkten Randbereich ein Baum 2. Ordnung nach gärtnerischer Pflanzenwahl, unter Einbeziehung der Vorschlagsliste im Anhang, zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mind. 6 m² anzulegen, mit Bodendeckern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Vorbereich V 3 / / / / / /:

Einfriedungen sind nicht zulässig. Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Vorbereiche nur als Ausnahme, z. B. als Kundenstellplätze oder Behindertenstellplätze zulässig. Es ist nicht mehr als ein Stellplatz je 100 m² Fläche des Vorbereichs zulässig. (Zulässige Nebenanlagen siehe 4.3)

Vorbereich V 4 / / / / /:

Innerhalb des Vorbereichs sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, , Stellplätze und Einfriedungen nicht zulässig.

Ausnahmsweise können innerhalb des Vorbereichs Eingangspodeste, -treppen und -rampen sowie ebenerdig abgeschlossene Kellerschächte für Unterflur-Müllsammelsysteme zugelassen werden.

4.2 Garagen, Carports und Tiefgaragen

Garagen, Carports sowie Tiefgaragen sind in allen Baugebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

4.3 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind oberirdische, untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Lagerplätze und Außenlager auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Ausnahmsweise können im festgesetzten Vorbereich V 2 Abgrenzungen von Müllsammelplätzen und Müllschränken zugelassen werden, wenn sie die gestalterischen Festsetzungen (12.3) einhalten.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 14 Abs. 2 ausnahmsweise zulässig.