

Bebauungsplan Nr. 184/I „Beckers Kämpchen/Tönges Feld“

Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nr. 4	Gartenbaubetriebe
Nr. 5	Tankstellen

nicht Bestandteil des B-Plans sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Für die überbaubaren Grundstücksflächen ist festgesetzt, dass die zulässige GRZ durch Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche bis 0,8 überschritten werden darf, wenn die nicht überbaubaren Teile dieser Anlage eine Mindestüberdeckung von ≥ 60 cm Begrünungsaufbau aufweisen. Die Überschreitung der Baugrenzen durch Tiefgaragen kann ausnahmsweise zugelassen werden.

1.3 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen ist die Anlage von Stellplätzen und Garagen unzulässig.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 12 Abs. 2 und 6 BauNVO in Verbindung mit § 51 BauO NW Stellplätze und Garagen.

1.4 Nebenanlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische untergeordnete Nebenanlagen gem.

§ 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen davon sind genehmigungsfreie Anlagen bis zu 30 cbm Rauminhalt gemäß § 65 Abs.1 Nr. 1 BauO NW. Die Festsetzungen über Garagen und Stellplätze (1.3) bleiben hiervon unberührt.

Anlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Wärme, Wasser sowie Ableitung von Abwasser dienen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig.

1.5 Höhenlage, baulicher Anlagen

(gem. § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW)

1.5.1 Traufhöhen

Die festgesetzten Traufhöhen werden ausgehend von der mittleren Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche oder den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen gemessen.

Die Traufhöhen sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume ist entsprechend den a.a.R.d.T. *) so zu gestalten, dass mindestens ein Schalldämmmaß

**) - an den mit der Signatur ◆◆◆◆
gekennzeichneten Baugrenzen von 40 dB(A),

- an den mit der Signatur ◇◇◇◇
gekennzeichneten Baugrenzen von 35 dB(A),

erreicht wird.

Hinweise:

*) Die a.a.R.d.T. beziehen sich auf die Tabelle 8 zur DIN 4109 (Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Die Tabelle 8 zur DIN 4109 ist im Kapitel 5.6 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 184/I „Beckers Kämpchen/Tönges Feld“ abgebildet.

**) Bei einem Fensteranteil von 30 % bedeutet dies ein Schalldämmmaß der Außenwand von 45 dB(A) und den Einbau von Schallschutzfenstern in der Schallschutzklasse 3.

3. Festsetzungen über die äußere Gestaltung

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauONW)

3.1 Dachform

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist das geneigte Dach in Form eines Satteldaches festgesetzt.

3.2 Dachneigung und Drempehöhen

Die Dachneigungen sind durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.

Dies gilt nicht für Dachgauben, Dachterrassen, Dachaufbauten und Anbauten an das Hauptgebäude, deren Grundflächen max. 30 % der Grundfläche des zugeordneten Hauptgebäudes einnehmen.

Für die zwei- und dreigeschossige Bebauung sind Drenpel oberhalb des letzten Vollgeschosses bis max. 0,50 m Höhe zulässig.

3.3 Dachgauben und Dacheinschnitte

Die Breite von Dachgauben, Dacheinschnitten und Dachaufbauten darf einzeln oder zusammen 1/3 der Länge der zugehörigen Traufe nicht überschreiten.

Die Höhe der Dachgauben und Dachaufbauten darf höchstens 2/3 der zugehörigen Höhe des Daches einnehmen.

Von Gaube zu Gaube muss ein lichter Mindestabstand von 1,25 m eingehalten werden.

3.4 Dacheindeckung

Als Dacheindeckungsmaterial sind ausschließlich schwarzgraue Dachziegel und Naturschieferindeckungen in schwarzgrauer Farbe zulässig. Verzinkte oder kupferne Stegblechverkleidungen sind in Ausnahmefällen zulässig.

3.5 Einfriedungen

An der der Erschließungsseite zugewandten Grundstücksseite (Vorgartenbereich) sind Einfriedungen für die vor den Hauptgebäuden ausgewiesenen Bereiche der privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in Form von Hecken mit heimischen Gehölzen (z. B. Hainbuche) zulässig.

Als seitliche (hinter der vorderen Baugrenze) und rückwärtige Einfriedungen sind nur Hecken aus heimischen Gehölzen und/oder Holzlattenzäune sowie Maschendrahtzäune zulässig. Die Höhe der vorbeschriebenen Einfriedungen ist auf 1,5 m begrenzt.

3.6 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

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

3.7 Kfz-Stellplätze und Garagen

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind so anzulegen, dass mindestens nach jedem 4. Stellplatz oder Garage ein hochwüchsiger standortgerechter Baum anzupflanzen ist.

Kfz-Stellplätze sind so zu befestigen, dass ihr Belag wasserdurchlässig ist und somit das Regenwasser dem Grundwasser zugeführt wird.

3.8 Außenwände

Für die Gestaltung der Außenwände sind ausschließlich Ziegel in rot-brauner Färbung, geputzte oder geschlämmte Flächen mit weißen oder pastellfarbenen Anstrichen, Holzschalungen mit erdfarbenen Anstrichen und schwarzer Naturschiefer zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Natur und Landschaft

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie zur Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 51 a LWG)

- Die Niederschlagswässer aller Dach-, Hof- und Terrassenflächen sind über Versickerungsanlagen wie z. B. Rigolen- oder Muldensystem, entsprechend den a.a.R.d.T. auf den Privatgrundstücken dem Grundwasser zuzuführen.
- Eine Ausnahme hiervon wird nur zugelassen, wenn der Nachweis geführt wird, dass die anstehenden Bodenschichten zur Versickerung nicht geeignet sind bzw. wenn die Versickerung nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand durchzuführen ist (s.a. Hinweise).

Die Flächen, die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind i. V. m. § 8 a BNatschG und der Satzung der Stadt Leverkusen zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen gem. Ziff. 1.2 (Anpflanzen von Gehölzen, freiwachsenden Hecken und Waldmänteln) auszuführen.

Sie werden nach der Zielsetzung des Landschaftsplanes als naturräumliche Ausgleichsflächen festgelegt, diese sind den unterschiedlichen Eingriffen unter der Kennzeichnung A - M im Bebauungsplan Nr. 109/I „Hitdorf-Nord“ partiell zugeordnet. Für die den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr.184/I „Beckers Kämpchen/Tönges Feld“ betreffenden Flächen gilt:

G zu (G)
H zu (H)
K zu (K)
L zu (L)

5. BODENSCHUTZ

Bei Baumaßnahmen innerhalb der Flächen, deren Böden gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, sind zur Gewährung gesunder Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse die Anforderungen des bauplanerischen Vorsorgeprinzips bzw. des vorsorgenden Bodenschutzrechts zu Grunde zu legen.

Für die Flächen NW 2047 und NW 2048 wird festgesetzt:

~~Vollständige Auskoffnung und Entsorgung des schadstoffbelasteten Bodens und Auffüllung mit sauberem, kulturfähigem Boden zur Wiederherstellung des bestehenden Geländeneiveaus.~~

~~Ausnahmsweise kann zugelassen werden:~~

~~Austausch der schadstoffbelasteten, oberflächennahen Böden bis in mind. 0,6 Meter Tiefe gegen sauberen, kulturfähigen Boden und Einbringen einer Signal- und Sperrschicht. Bei vollständiger Auskoffnung des schadstoffbelasteten Bodens und Austausch mit sauberem Boden kann auf das Einbringen einer Signal- und Sperrschicht verzichtet werden. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist der Verbleib der schadstoffbelasteten Böden unter der Voraussetzung einer vollständigen Versiegelung möglich.~~

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

HINWEISE

Maßnahmen zum Bodenschutz

Die vorgefundenen Bodenbelastungen sind zur Realisierung der planungsrechtlich zulässigen Nutzung, im Rahmen von Nutzungsänderungen, Tiefbaumaßnahmen und Bodeneingriffen etc. zu berücksichtigen. Entsprechende Maßnahmen unterliegen den geltenden umweltrechtlichen Vorschriften und sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde rechtzeitig im Vorfeld abzustimmen. Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass gesunde Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse dauerhaft gewährleistet werden.

Die Festsetzungen sowie Maßnahmen zum Bodenschutz der schadstoffbelasteten Flächen (NW 2047, NW 2048) sind im Kapitel 5.3 (Boden) zum Bebauungsplan Nr. 184/I „Beckers Kämpchen/Tönges Feld“ näher erläutert. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Versickerung von Regenwasser auf Flächen mit Bodenbelastungen sind im Kapitel 4.7 (Niederschlagsversickerung) der Begründung näher beschrieben.

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 der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu benachrichtigen.