Bebauungsplan Nr. 180/II "Bürrig-Nord"

Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung „Reines Wohngebiet“

(gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nrn. 1, 2 BauNVO i. V. m. § 3 BauNVO)

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

2. Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 3 i. V. m. § 18 BauNVO)

Als maximale Traufhöhe baulicher Anlagen wird 4,50 m über der in der Planzeichnung festgelegten Höhe des Erdgeschossfußbodens (EFH) festgesetzt.

Als Traufhöhe gilt das Maß bis zur Schnittlinie der aufgehenden Wand mit der Dachhaut. Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Traufhöhen abgewichen werden, wenn eine Anpassung an bereits bestehende Nachbargebäude erforderlich wird.

3. Mindestmaße der Baugrundstücke

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke innerhalb der festgesetzten reinen Wohngebiete beträgt 370 m².

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird in den WR2-Gebieten auf 2 Wohnungen je Wohnhaus und in den WR1-Gebieten auf 1 Wohnung je Wohnhaus begrenzt.

5. Nebenanlagen

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

Oberirdische, untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme von Mülltonnenschränken oder Stellplätzen für bewegliche Abfallbehälter in den Bereichen zwischen Verkehrsfläche und der vorderen überbaubaren Fläche nicht zulässig.

Anlagen, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig.

6. Stellplätze und Garagen

(gem. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

7. Baugrenzen

(gem. § 31 Abs.1 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenzen können durch Balkone, Erker und Wintergärten bis zu 1,0 m überschritten werden.

8. Anpflanzgebot

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Heckenpflanzungen

An den rückwärtigen Gartenseiten sind in dem festgesetzten Bereich durchgängige freiwachsende Hecken entsprechend der folgenden Gehölzliste mit einer Mindesthöhe von 0,80 m mit der Pflanzqualität 2xv., 80-100 und der Pflanzdichte von 1 Stück/m² zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten bzw. bei Verlust zu ersetzen.

Vorschlagliste freiwachsende Gehölze

Corylus avellana (Haselnuss), Sambucus nigra (schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (roter Holunder), Acer campestre (Feldahorn), Euonymus europaeus (gewöhnlicher Spindelstrauch), Cornus sanguinea (blutroter Hartriegel), Cornus mas (Kornelkirsche), Viburnum opulus (gewöhnlicher Schneeball)

Straßenbäume

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße sind in Summe 6 hochstämmige Laubbäume der folgenden Gehölzliste 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. Je Baum ist eine Baumscheibe von mind. 6 m² vorzuhalten und durch eine Unterpflanzung mit bodendeckenden Gehölzen der Pflanzqualität 2xv., 20-30, 7 Stck/m² zu begrünen. Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung durch Kfz zu schützen.

Vorschlagliste Straßenbäume

Carpinus betulus (Hainbuche), Acer campestre (Feldahorn), Sorbus aria (Mehlbeere), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aucuparia (Eberesche)

9. Gestaltung

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

9.1 Doppelhäuser

Aneinandergebaute Häuser (Doppelhäuser) sind in gleicher Dachneigung und gleichem Material sowie in gleicher Fassadenausführung auszuführen.

Maßgeblich hierbei ist die jeweilige Gestaltung des zuerst genehmigten Hauses bzw. Doppelhaushälfte. Abweichungen hiervon können unter Berücksichtigung stadtgestalterischer Gesichtspunkte in begründeten Fällen als Ausnahme zugelassen werden.

9.2 Dachform, -gauben, -eindeckung, -aufbauten

Es sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 45° Grad zulässig. Die Breite der Dachgauben, -einschnitte und -aufbauten einzeln oder zusammen darf ein Drittel der Länge der zugehörigen Traufe nicht überschreiten. Der Abstand zum First darf 1,0 m, der Abstand zum Giebel darf 1,25 m nicht unterschreiten.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig, bei Flachdächern auf Nebenanlagen oder Garagen müssen diese Anlagen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer eigenen Höhe von der Dachkante einhalten.

9.3 Abfallbehälter

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

HINWEISE

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich und wird durch einen Deich geschützt, der das Gebiet bis zu einem 200-jährigen Hochwasser (BHW 200) sichert. Bei Versagen des Deiches oder bei einem Bemessungshochwasser (BHW) größer 200, z. B. BHW 300 oder 500, wird das Plangebiet überschwemmt. Bei Hochwasser ist davon auszugehen, dass Qualmwasser auftritt.

Weiterhin ist mit schwankenden Grundwasserständen (teilweise sehr hohen, bei Hochwasser) zu rechnen. Die Gebäude müssen entsprechend diesen natürlichen Gegebenheiten ausgelegt werden.

Die Keller der Gebäude müssen demnach als weiße (druckwasserdichte) Betonwanne ausgeführt werden oder es muss auf einen Keller verzichtet werden.

Der Anschluss der Häuser ist mit einer vollwertigen Rückstausicherung auszustatten. Die Entwässerungssatzung der Technischen Betriebe Leverkusen (TBL) und die anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 bzw. DIN EN 12056) sind zu beachten.

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.