



**Stadt Leverkusen**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 26/III „Lützenkirchen-  
Quartier am Markt / Im Dorf“**

**Textliche Festsetzungen zur Satzung mit farblich hervorgehobenen Änderungen  
nach der öffentlichen Auslegung**

08. Dezember 2015

# Textliche Festsetzungen

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO und § 4 Abs. 2.2 und 3 BauNVO)

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet werden die nach § 4 Abs. 2 **Nr.** 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden auf eine Verkaufsfläche bis maximal 400 m<sup>2</sup> beschränkt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Verwaltungen - sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Für das Maß der baulichen Nutzung werden gemäß Eintrag im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen über die Grundflächenzahl (GRZ), über eine zwingend einzuhaltende Geschossigkeit sowie zu Höhenbegrenzungen (siehe Festsetzung 3.).

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche wird folgendes festgesetzt:

- Bei der Berechnung der Grundflächenzahl ist als maßgebliches Baugrundstück das gesamte Baugebiet (WA) anzusetzen.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche (GRZ = 0,6) sind die Grundflächen der Tiefgaragen mitzurechnen.
- Bei einer Berücksichtigung aller unter § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Carports, Gemeinschaftsgaragen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, Terrassen etc.) darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,72 überschritten werden.

### 3. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Im Plan sind unterschiedliche maximale Gebäudehöhen (GH) und Wandhöhen (WH) über NHN (Normalhöhen Null) für unterschiedliche überbaubare Flächen festgesetzt. Die Wandhöhe definiert den Punkt, an dem das oberste Geschoss zurückzustaffeln ist. Das oberste Geschoss ist gegenüber den darunter befindlichen Außenwänden um mindestens 20 cm und im Mittel um mindestens **1,0** m zurückzustaffeln.

Bzgl. der aufstehenden Bebauung ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe über NHN (Normalhöhen Null) durch untergeordnete Dachaufbauten, die der Hauptnutzung dienen (haustechnische Anlagen und Glasaufbauten) und Photovoltaikanlagen ausnahmsweise bis zu 1,0 m zulässig, sofern diese entsprechend ihrer Höhe von der Traufkante zurückspringen.

#### **4. Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

##### **4.1 Baugrenzen:**

Die festgesetzten Baugrenzen können durch Vordächer, Balkone, Erker und Überdachungen bis zu 0,5 m überschritten werden.

##### **4.2 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.

#### **5. Geländeänderungen, neue Geländeoberfläche**

(§ 9 Abs. 1, Ziff. 17 i.V.m. Abs. 3 BauGB)

Die innerhalb des Plangebietes dargestellten Höhenlinien mit Höhenangaben setzen eine neue Geländeoberfläche fest. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 1 m über bzw. unter der festgesetzten Geländehöhe zulässig.

Die nach geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen sichtbare Wandhöhe ist maßgeblich für die Abstandflächenberechnung nach § 6 BauO NRW.

#### **6. Garagen, Carports, Gemeinschaftsgaragen, Stellplätze und Nebenräume**

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen, Carports, Gemeinschaftsgaragen / Tiefgaragen, Stellplätze und zur Hauptnutzung gehörige Nebenräume (Keller, Hausanschlussräume etc.) sind nur innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen etc. zulässig. Die jeweiligen Zufahrten / Rampen können außerhalb dieser Flächen liegen.

## **II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW)

### **7. Stütz- und TG-Außenwände**

Stützwände sowie Wände von Kellergeschossen und Tiefgaragen, die mehr als 0,5 m aus dem Erdreich ragen, sind durch Anpflanzung von Rankgewächsen und / oder Hecken / Gehölze dauerhaft zu begrünen.

## **III. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

### **8. Beseitigung von Niederschlagswasser**

Das auf den befestigten privaten Flächen / Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch Maßnahmen der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung (Verdunstung, Versickerung u. a.) in den Untergrund einzuleiten. Das auf den befestigten öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist entweder dem Regenwasserkanal zuzuführen oder auch ortsnah zu versickern.

## 9. Begrünung

Die Dachfläche der geplanten Bebauung ist zu mindestens 50 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die baulichen Maßnahmen entsprechend Nr. 6 sind bis auf die Terrassenflächen, Zuwegungen, Müllstellplätze etc. vollflächig intensiv – **mit** mindestens 30 cm Substrat - zu begrünen.

## 10. Anpflanzungen

### 10.1 Pflanzstreifen

Auf den im Plan als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Pflanzstreifen entlang der westlichen, östlichen und nördlichen Plangebietsgrenze sind heimische und standortgerechte Laubgehölze lt. Pflanzenliste zu setzen, dauerhaft zu erhalten und gärtnerisch zu pflegen. Kinderspielflächen und Unterbrechungen für Zuwegungen und Zufahrten etc. sind innerhalb des Pflanzstreifens zulässig.

### 10.2 Baumpflanzungen

An den im Plan mit - Anpflanzen von Bäumen - gekennzeichneten Stellen bzw. im direkten Umfeld ist ein heimischer **oder standortgerechter** Laubbaum lt. Pflanzenliste mit einem Mindest-Endkronendurchmesser von 6 m zu setzen, dauerhaft zu erhalten und gärtnerisch zu pflegen (Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm, mit Ballen). Die genauen Baumstandorte im öffentlichen Raum werden im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt.

### 10.3 Eingrünung

An den Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Straßenraum sind Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen (z. B. Hainbuche, Liguster, Buche; siehe Gehölzliste) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und gärtnerisch zu pflegen. Ausgenommen sind Öffnungen für Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen, Hauseingänge, Zuwegungen zu Müllstellplätzen etc.

## 11. Zuordnung **von Ausgleichsmaßnahmen**

(§ 9 Abs.1a BauGB)

Als Ausgleichsmaßnahme wird festgesetzt, dass 13 **am bestehenden Marktplatz vorhandene** Bäume auf den neuen Marktplatz **umgepflanzt (Großbaumverpflanzung)** und dauerhaft erhalten werden. Bei Ausfall eines Baumes ist als Ersatz ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens **18/20 – 25** cm zu pflanzen. Diese Maßnahme wird der Erschließung zu 100 % zugeordnet und ersetzt im öffentlichen Bereich die Anpflanzung von Bäu-

men nach Festsetzung 10.2. **Zusätzlich erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden extern umgesetzt.**

## IV. Hinweise und Kennzeichnungen

### **Hinweise:**

#### **a) Bodendenkmäler**

Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15,16 Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt Leverkusen oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

#### **b) Kampfmittelbeseitigung**

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Fachbereich Recht und Ordnung der Stadt Leverkusen bzw. außerhalb der Bürozeiten die Feuerwehr zu verständigen.

#### **c) Kennzeichnung**

(gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB):

#### **Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

Im südöstlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 26/III „Lützenkirchen - Quartier am Markt / Im Dorf“ befindet sich eine Teilfläche des im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen unter der Bezeichnung „NE 2029 - Emballagenreinigung Gebrüder Boddenberg“ geführten Altstandortes. Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsbefunde ist der Altstandort gemäß Punkt 2.1.5 Altlastenerlass NRW und § 9 Absatz 5 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) Bebauungsplan V 26/III qualifiziert als „Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ gekennzeichnet.

Ausweislich der vorliegenden Untersuchungsbefunde ist eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) durch die festgestellten Bodenverunreinigungen bei den aktuellen Verhältnissen vor Ort nicht zu besorgen.

Bei dauerhaften Entsiegelungen, Bodeneingriffen und/oder Nutzungsänderungen sind die festgestellten erhöhten bis deutlich erhöhten Schadstoffgehalte jedoch sowohl im Hinblick auf eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) als auch unter abfalltechnischen Gesichtspunkten zu berücksichtigen.

Entsprechende Maßnahmen unterliegen den geltenden umweltrechtlichen Vorschriften und sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde und Unteren Abfallwirtschaftsbehörde rechtzeitig im Vorfeld abzustimmen. Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass gesunde Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse dauerhaft gewährleistet werden.

## Anhang

### Vorschlagslisten für Gehölze und Pflanzthemen

#### **Eingrünung:**

Mindest-Pflanzqualität 2 x verpflanzt, Höhe mind. 80 - 100 cm bzw. mind. 40 - 60 cm bei Ilex

Je nach Endgröße 1 Pflanze je m<sup>2</sup> bis zu 1 Pflanze für 4 m<sup>2</sup>

Amelanchier ovalis = heimische Felsenbirne

Carpinus betulus = Hainbuche

Cornus sanguinea = Hartriegel

Cornus mas = Kornelkirsche

Corylus avellana = Haselnuß

Crataegus laevigata = Rotdorn

Crataegus monogyna = Weißdorn

Euonymus europaeus = Pfaffenhütchen

Ilex aquifolium = Stechpalme

Ligustrum vulgare inkl. Sorten = Liguster

Lonicera xylosteum = Heckenkirsche

Prunus padus = Traubenkirsche

Prunus spinosa = Schlehe

Rhamnus frangula = Faulbaum

Rhamnus cartharticus = Kreuzdorn

Ribes uva-crispa = Wilde Stachelbeere

Ribes nigrum = Schwarze Johannisbeere

Rosa canina = Hundsrose

Rosa glauca = Hechtrose

Rosa pimpinellifolia = Bibernelle

Rosa rubiginosa = Weinrose

Salix aurita = Ohrweide

Salix caprea = Salweide

Salix cinerea = Grauweide

Salix purpurea inkl. Sorten = Korbweide

Salix triandra = Mandelweide

Sambucus nigra = Holunder

Sambucus racemosa = Traubenholunder

Viburnum lantana = Wolliger Schneeball

Viburnum opulus = Wasserschneeball

#### **Bäume:**

Mindest-Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm, mit Ballen  
botanischer Name = deutscher Name | ca. Durchmesser | nach 30 Jahren Enddurchmesser

Acer campestre = Feldahorn | 6 m | 6 m

Acer platanoides = Spitzahorn | 9 - 13 m | 10 m

Acer pseudoplatanus = Bergahorn | 10 - 12 m | 15 m

Alnus glutinosa = Schwarzerle | 6 - 8 m | 8 m

Betula pendula = Birke | 6 m | 6 m

Carpinus betulus = Hainbuche | 8 - 10 m | 10 m

Castanea sativa = Eßkastanie | 8 - 10 m | 10 m

**Crataegus x prunifolia`Splendens`=Pflaumenblättriger Weißdorn |6m |6m**

Juglans regia = Walnuß | 6 - 12 m | 15 m

Prunus avium = Vogelkirsche | 7 - 10 m | 10 m

Prunus mahaleb = Weichselkirsche | 6 m | 6 m

Prunus padus = Traubenkirsche | 6 m | 6 - 8 m

Quercus robur = Eiche | 9 - 12 m | 20 m

Sorbus aucuparia = Eberesche | 4 - 6 m | 6 m

Sorbus aucuparia edulis = Eßbare Eberesche | 5 - 6 m | 6 m

Sorbus domestica = Speierling | 5 - 6 m | 8 m

Tilia cordata = Winterlinde | 9 - 13 m | 20 m

Tilia 'Greenspire' = Sorte der Winterlinde | 7 - 10 m | 10 m

Tilia 'Roelvo' = kleinkronige Winterlinde | 6 m | 6 m

Ulmus 'Lobel | 6 m | 8 m