



Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird für alle allgemeinen Wohngebiete (WA) festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
Nr. 1 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr. 2 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Nr. 3 - Anlagen für Verwaltung,
Nr. 4 - Gartenbaubetriebe,
Nr. 5 - Tankstellen,
nicht Bestandteile des Bebauungsplans sind.
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 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 Grundflächenzahl (GFZ) darf ausnahmsweise durch Tiefgaragen und deren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden, wenn eine Überdeckung mit einer mindestens 0,50 m starken Vegetationsdecke erfolgt.
Stützmauern
Die Traufhöhe wird als Schräglinie der Wand mit der Oberkante Dachhaut oder zum oberen Abschluss der Wand gemessen.
Definition Trauf- und Firsthöhe
Die Traufhöhe wird als Schräglinie der Wand mit der Oberkante Dachhaut oder zum oberen Abschluss der Wand gemessen.
Die Firsthöhe ist bei Sattel- und Walmdächern der oberste Schnittpunkt der Dachflächen.
2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Überschreitung durch Terrassen, Erker, Wintergärten und Treppenhäuser
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch an Gebäude angrenzende Terrassen, Erker, Wintergärten, Überdachungen und Treppenhäuser bis zu einer Tiefe von 1,0 m überschritten werden.
Überschreitung durch Balkone
Die Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone ist bis zu maximal 1,0 m zulässig.
3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)
Stellplätze (St) und Tiefgaragen (TGa) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Baugebieten ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit NA gekennzeichneten Bereichen zulässig. Dies gilt für Nebenanlagen, die nach BauNVO zulässig sind.
Oberirdische Anlagen zur Unterbringung von Fahrrädern und Fahrradanhängern (überdachte oder eingebaute Fahrradstellanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der mit NA gekennzeichneten Flächen in einem Straßen von 6,0 m entlang der überbaubaren Grundstücksflächen sowie entlang der mit Geh- und/oder Fahrradwegen belasteten Flächen zulässig.
Die maximale Höhe der Fahrradstellanlagen beträgt 2,50 m über dem höchsten Punkt der Schnittlinien des Baukörpers mit der gewachsenen Geländeoberfläche gemäß BauO NRW.
In den festgesetzten Vorgabebereichen sind ausschließlich Fahrradstellplätze (nicht überdacht bzw. nicht eingestuft) zulässig.
Oberirdische Anlagen zur Ladefraktur der Elektromobilität (Ladestationen für E-Autos und E-Bikes) oder ähnliche Anlagen der emissionsfreien Mobilität sind außer in den für Fahrradstellanlagen zulässigen Bereichen auch innerhalb der mit St gekennzeichneten Bereiche zulässig.
5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden wie folgt festgesetzt:
G (Allg.) Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
L (Vers.) Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
GF (Allg.) Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
GF (Anl., Vers.) Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
Im Bereich der mit Leitungsrechten belasteten Fläche dürfen keine Bäume gepflanzt werden.
6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
6.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1(2018-01)) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlämpel sind der Planurkunde zu entnehmen. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.
6.2 Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungsspegel <= 45 dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z. B. schalldämmte Lüftungssysteme).
6.3 Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zu den Ziffern 6.1 und 6.2 zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels einer schalltechnischen Untersuchung eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass infolge eines geringeren maßgeblichen Außenlämpel oder anderer ergreifbarer Maßnahmen geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.
7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG) - Ausschluss von bestimmten luftverunreinigenden Stoffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB i. V. m. § 6 Nr. 7 a) BauGB)
Feuerungen mit Kohle, Öl sowie Einzelheizungen (offene Kamine) und Holz sind nicht zulässig.
8. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
8.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist je angefangene 250 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ein Laubbäum mittlerer Größe, Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über Geländeoberfläche, zu pflanzen. Alternativ dazu können zwei Obstbäume, Hochstämme, Stammumfang 10 - 12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, gepflanzt werden.
Bepflanzungsmaßnahmen sind hier mit folgenden Baumarten durchzuführen:
Artenliste Laubbäume mittlere Größe:
Acer ginnala, Acer platanifolium, Acer pseudoplatanus, Catalpa bignonioides, Crataegus carolinensis, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Fagus sylvatica 'Fastigiata', Juniperus communis, Malus in Arten, Prunus avium, Prunus in Arten, Sambucus nigra, Sambucus racemosa, Sorbus in Arten, Feuerhain, Kugelhain, Schneidulme, Trompetenbaum, Apfelgold, Zwergfingerring Weißdorn, Weißdorn, Säulenbuche, Hemisphärischer Heidehahndolch, Malus in Arten, Vogel-Kirsche, Zierkirschen und -pflaumen, Schwarzer Holunder, Roter Holunder, Eberesche, Mehlbeere
Artenliste Obstbäume:
Apfelbaum - Rheinische Schafnase, Apfelbaum - Rheinische Winterambur, Apfelbaum - Luxemburger Renette, Apfelbaum - Schöner aus Boskop, Apfelbaum - Landsberger Renette, Birnenbaum - Gelber Butterbirne, Birnenbaum - Gute Graue, Birnenbaum - Klotische aus Chauxeux, Birnenbaum - Peterbirne
8.2 Dachbegrenzung
Werden die Dächer von Garagen und Carports als Flachdächer ausgeführt, so sind diese mit einer externen Dachbegrenzung zu versehen. Dächer von Tiefgaragen sind mit mind. 0,40 m starker Bodenoberdeckung herzustellen, nutzungsrechtlich zu begründen und zu bepflanzen, sofern sie nicht überbaut oder als Verkehrsfläche genutzt werden.
II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)
1. Dachgauben, Dachschneitte
Dachgauben und Dachschneitte sind unzulässig.
2. Dachdeckung
Zur Dachdeckung sind in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ausschließlich Eindeckungen in folgenden RAL-Farben zulässig:
7015 Schiefergrau, 7016 Anthrazitgrau, 7021 Schwarzgrau, 7024 Graphitgrau, 7026 Granitgrau, 9017 Verkehrsschwarz, 9011 Verkehrsschwarz, 9004 Signalschwarz, 9005 Teilschwarz
Die Angaben können sinngemäß auf Farbsysteme anderer Hersteller übertragen werden.
3. Außenwände
Für die Fassaden in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind helle Farbtöne zu wählen. Nach den RAL-DESIGN Farben ist folgender Farbraum festgelegt:
Farbtonbereich 000:
Helligkeit > 65, Sättigung = 00
Helligkeit > 80, Sättigung = 00
Farbtonbereich 010 - 140:
Helligkeit > 90, Sättigung < 10
Farbtonbereich 150 - 290:
Helligkeit > 90, Sättigung < 5
Die Angaben können sinngemäß auf Farbsysteme anderer Hersteller übertragen werden.
Untergeordnete Fassadenelemente (z. B. Sockel, Eingangsbereiche, gliedernde oder verzierende Elemente) sind auch in abweichenden Farben bis zu einem Flächenanteil von in Summe maximal 30 % zulässig.
5. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter
Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind dauerhaft so abzusichern oder abzufahrnen, dass die Behälter selbst von der Erschließungsfläche aus nicht einsehbar sind.
6. Einfriedungen
Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind zur öffentlichen Verkehrsfläche Einfriedungen im Bereich der Vorgärten unzulässig.
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Das Plangebiet wird im Osten durch eine unterirdische Hauptversorgungsleitung, Ferngasleitung tangiert. Der Schutzstreifen der Ferngasleitung durchzieht in einem kleinen Teil das Plangebiet. Die Leitung mit der Schutzstreifenbreite von insgesamt 10 m wird nachträglich in den Bebauungsplan übernommen. Die Bereiche des Bebauungsplans eingezeichneten Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Schutzstreifen des Leitungsträgers sind einzuhalten.
IV. HINWEISE
A. Bodendenkmalpflege
Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind gemäß §§ 14 und 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG) der unteren Denkmalbehörde der Stadt Leverkusen oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Wesung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte (archaische Bodendenkmäler) handelt. Es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte.
B. Kampfmittel
Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten im gesamten Geltungsbereich mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeistation oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Sofern Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen vorgesehen sind (wie z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen oder Verbaubarbeiten) wird eine Sicherheitsstudie in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen.
C. Bauzeitenbeschränkung
Um antersuchungswidrliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten:
Rodungen von Gehölzen sind gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig.
D. Niederschlagsentwässerung
Die im allgemeinen Wohngebiet anfallenden Niederschlagswasser sind im Sinne des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 44 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) zu beseitigen.
E. Einsichtnahme in technische Regelwerke
Bezüglich der Festsetzung Punkt 6. "Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" wird auf die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Januar 2018 (herausgegeben von Deutsches Institut für Normung Berlin) verwiesen (Bezüglich der Hinweise Ziffer "Bodenschutz" wird auf die DIN 18915 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten", Juni 2018 und die DIN 18300 "VOB Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen - Teil C: Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV) - Erdarbeiten", September 2016 (jeweils herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung Berlin) verwiesen. Die DIN-Normen können u. a. über den Beuth Verlag GmbH 10772 Berlin bezogen werden. Die DIN-Normen können bei dem Fachbereich Stadtplanung zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.
F. Bodenschutz
Der Schutz des Oberbodens im Sinne des § 202 BauGB ist zu berücksichtigen. Der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden ist in gesonderter Form innerhalb des Eingriffsbereichs zu lagern. Die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten. Vor Auftrag von Oberboden ist der Untergrund tiefgründig zu lockern. Für alle Bodenarbeiten gelten die DIN 18915 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten", für bautechnische Bodenarbeiten gilt die DIN 18300 "Erdarbeiten".
Blattschnitt - Übersicht M 1:5000

Legende, Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage, Lage im Stadtgebiet, Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung, Bebauungsplan Nr. 222/III "Steinbüchel - Meckhofer Feld/Berliner Straße". Includes detailed legends for building types, zoning, and infrastructure, as well as a map of the city and project information.