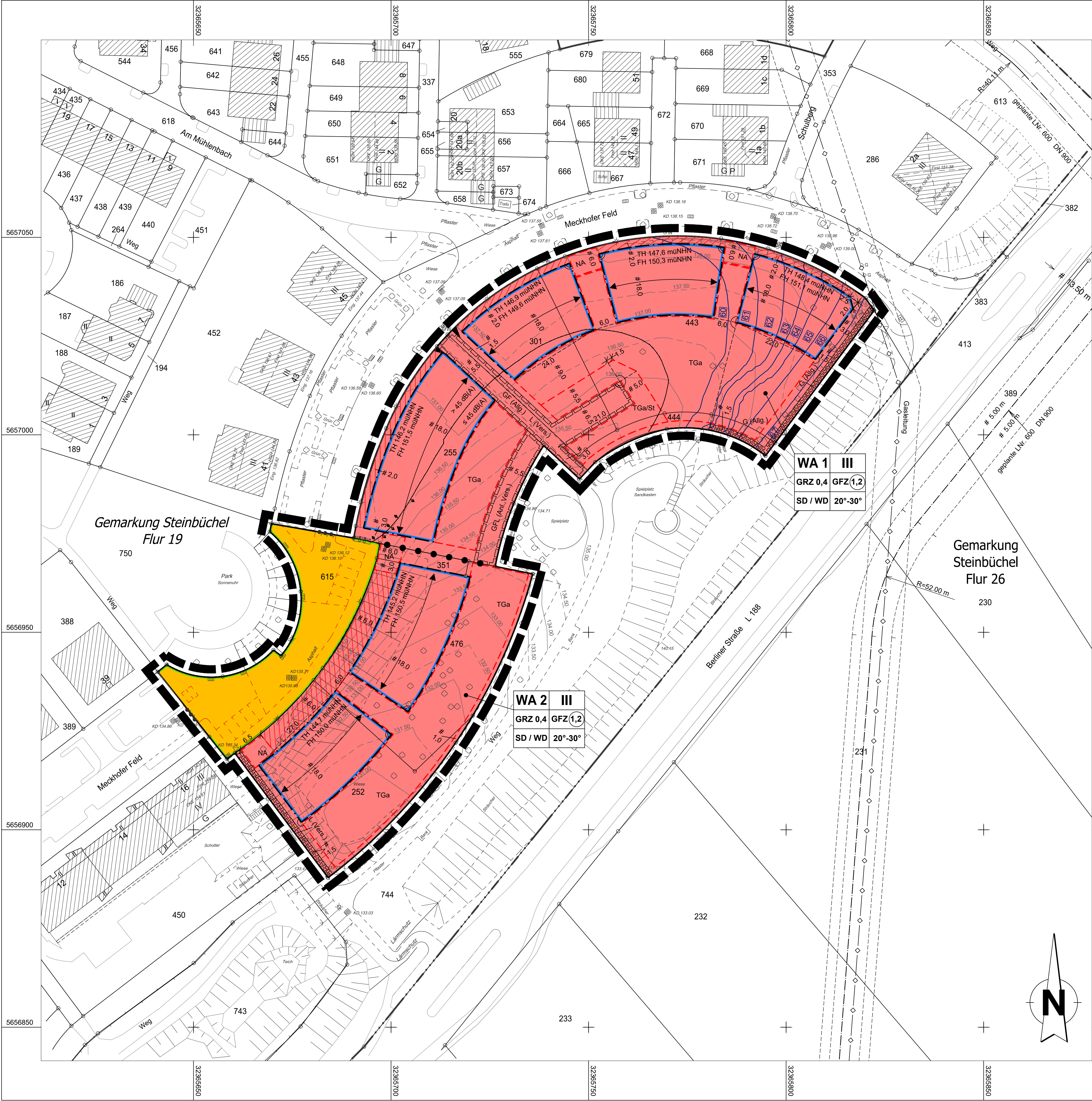


Bebauungsplan Nr. 222/III "Steinbüchel - Meckhofer Feld/Berliner Straße"

Anlage 7
Niederschrift
Rat 08.04.19
TOP 39 ö. S.



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 (GRZ) 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 Vegetationsstragschicht erfolgt.

Stützmauern

Stützmauern, die zur Geländeabfangung zwingend notwendig sind, sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Dabei wird zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes die Höhe jeweils vom aufgehenden Punkt der Stützmauer gemessen.

Definition Trauf- und Firsthöhe

Die Traufhöhe wird als Schnittlinie 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 auch für Nebenanlagen, die nach Bauo NRW zulässig sind.

Oberirdische Anlagen zur Unterbringung von Fahrrädern und Fahrradanhängern (überdachte oder eingebaute Fahrradabstellanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der mit NA gekennzeichneten Flächen in einem Streifen von 6,0 m entlang der überbaubaren Grundstücksflächen sowie entlang der mit Geh- und/oder Fahrradwegen belasteten Flächen zulässig.

Die maximale Höhe der Fahrradabstellanlagen 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 Fahrradabstellplätze (nicht überdacht bzw. nicht eingebaute) zulässig.

Oberirdische Anlagen zur Ladeinfrastruktur der Elektromobilität (Ladestationen für E-Autos und E-Bikes) oder ähnliche Anlagen der emissionsfreien Mobilität sind außer in den für Fahrradabstellanlagen 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 Anlage, Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Im Bereich der mit Leitungsrechten belasteten Fläche dürfen keine Bäume gepflanzt werden.

6. Vorkerker zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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 Außenlärmpiegel sind der Planauflage 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 Beurteilungspiegel ≤ 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 Außenlärmpiegels oder anderer ergreifender Maßnahmen geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutznahmen zu stellen sind.

7. Vorkerkerungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) - Ausschluss von bestimmten luftverunreinigenden Stoffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB)

Feuerungen mit Kohle, Öl 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 Laubbaum 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:	Feuerahorn
Acer ginnala	Kugelahorn
Acer plat. Obolobosum	Schneebirke
Betula utilis	Trompetenbaum
Catalpa bignonioides	Zierkirsche
Crataegus caryocarpae	Zweigförmiger Weißdorn
Crataegus laevigata	Wilddorn
Crataegus monogyna	Säulenbuche
Fagus sylvatica 'Fastigata'	Heimischer Heidewaldohler
Juniperus communis	Zierapfel
Malus in Arten	Vogel-Kirsche
Prunus avium	Zierkirschen und -pfäulen
Prunus in Arten	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	Roter Holunder
Sambucus racemosa	Eberesche, Mehlbeere
Sorbus in Arten	

Artenliste Obstbäume:

Apfelbaum - Rheinische Schafshase
Apfelbaum - Rheinische Wintermarur
Apfelbaum - Luxemburger Renette
Apfelbaum - Schöner aus Boskop
Apfelbaum - Landsberger Renette
Birnenbaum - Gellerts Butterbirne
Birnenbaum - Gute Graue
Birnenbaum - Köstliche aus Charnaux
Birnenbaum - Petersbirne

8.2 Dachbegrenzung

Werden die Dächer von Garagen und Carports als Flachdächer ausgebildet, so sind diese mit einer externen Dachbegrenzung zu versehen. Dächer von Tiefgaragen sind mit mind. 0,40 m starker Bodenüberdeckung 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. § 36 Bauo NRW)

1. Dachgauben, Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

2. Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ausschließlich Eindeckungen in folgenden RAL-Formen zulässig:

7015	Schiefergrau
7016	Anthraxgrau
7021	Schwarzgrau
7024	Graphitgrau
7026	Granitgrau
9017	Verkehrsschwarz
9011	Graphitschwarz
9004	Signalschwarz
9005	Tiefschwarz

Die Angaben können sinngemäß auf Farbsysteme anderer Hersteller übertragen werden.

Die Verwendung von glänzenden Materialien mit einem Reflexionsgrad > 50 % für die Dacheindeckung ist unzulässig.

Solar Kollektoren und Photovoltaikanlagen sind auch in abweichenden Farben zulässig.

3. Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Das Aufständern von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf geneigten Dächern ist unzulässig.

Auf Flachdächern sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie nur zulässig, wenn sie mindestens einen Abstand zur nächstgelegenen Außenwand einhalten, der ihrer Höhe entspricht.

4. Außenwände

Für die Fassaden in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind helle Farbtöne zu wählen. Nach den RAL-DESIGN Farben ist folgender Farbraum

Verfahrensvermerke (Nichtzutreffendes bitte streichen)

Aufstellung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am den Beschluss zur Aufstellung / Änderung / Aufhebung / Erleichterung gefasst. Der Beschluss des Ausschusses ist am öffentlich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat am bis stattgefunden. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet.

Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am den Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht gefasst und die öffentliche Auslegung für die Dauer von beschlossen. Nach öffentlicher Bekanntmachung am wurde der Satzungsentwurf mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB von bis einschließlich erneut öffentlich ausgestellt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am den geänderten Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht gefasst und die erneute öffentliche Auslegung für die Dauer von beschlossen. Nach öffentlicher Bekanntmachung am wurde der Satzungsentwurf mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB von bis einschließlich erneut öffentlich ausgestellt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Leverkusen, den Der Oberbürgermeister
..... Fachbereich Stadtplanung
..... im Auftrag

Abwägung und Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am über die vorgeschlagenen Satzungen entschieden. Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO 2017 sowie § 7 GO NRW gefasst und die Satzungsgründung gebilligt.

Leverkusen, den Der Oberbürgermeister
..... im Auftrag

Ausfertigung

Der Satzungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom überein. Die Satzung wird hiermit ausfertigt.

Leverkusen, den Der Oberbürgermeister
..... im Auftrag

Bekanntmachung/Inkrafttreten

Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am öffentlich bekannt gemacht. Dem Bebauungsplan wurde eine Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigesetzt.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Leverkusen, den Der Oberbürgermeister
..... im Auftrag

Blattschnitt - Übersicht

M 1:5000

Legende

Bestand	Katastergrundlage
Wohngebiete	
Wirtschaftsgebiete	
Öffentliche Gebäude	
Burden	
Hauptabwasserleitung	
Schuldschuld	
Höhe über NN	
Neue Höhe über NN	
Höhenlinie im Plangebiet	
Vorhandene Flurstücksgränze	
Bestand	
Einflussschicht	
Kanalisation	
Latente	

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 Abs. 2 und § 17 BauNVO)

Geschossflächenzahl (GFZ)

Grundflächenzahl (GRZ)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Traufhöhe (TH) in Meter über NN

Firsthöhe (FH) in Meter über NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)

Baugrenze

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 36 Bauo NRW)

Flurstück

Satteldach

Walmdach

Dachneigung von bis

Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen (Routenrichtungen nur als Hinweis)

Strassenbegrenzungsline auch gegenüber Verkehrsflächen

Einfahrtbereich / Ausfahrtbereich

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Gastleitung (unterirdisch)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Stellplätze

Tiefgarage

Nebenanlagen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Beurteilungspiegel Nachtbeurteilung in dB(A), siehe textliche Festsetzung 6.2

Vorgabebereich gem. textlicher Festsetzung

Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage

Rechtsgrundlagen

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.7.1994, in der derzeit gültigen Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. v. 11.2017 (BGBl. I S. 3034)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - Bauo NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in der derzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV NRW) vom 11.12.1990, in der derzeit gültigen Fassung
- Bauordnungsverordnung (BauNVO) i. d. F. d. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, in der derzeit gültigen Fassung

Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhenangabe

- Die angegebenen Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem ETRS89/UTM (UTM-Zone 32N)

Auf Grund der UTM-Abbildungsdeformation sind aus ETRS89/UTM-Koordinaten ermittelte Strecken (S) vor der Übertragung in die Öffentlichkeit mit dem für Leverkusen gültigen Maßstabsfaktor (M) 1:5000 zu korrigieren (z. B. Beispiel: S(Orth) = S(UTM) / 0,99992 (Korrekturfaktor = 10 mm / 100m)

- Die angegebenen Höhen wurden örtlich ermittelt und beziehen sich auf m über NN - "Deutsches Haupthöhepunkt" 1992 (DHN92)

Projekthöhenreferenzbezug: NN = NN + 0,034 m

Die Katastergrundlage entspricht für den Geltungsbereich dem Stand von: August 2016

GW / Fachbereich Kataster und Vermessung

Dieser Plan enthält die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BauGB sowie weitere Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB

Anmerkungen

Im Übrigen gelten für den Bestand die Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungspläne in Nordrhein - Westfalen (Zeichenvorschrift NW) in der jeweils gültigen Fassung

Herausgeber: Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

Lage im Stadtgebiet

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung
Bebauungsplan Nr. 222/III "Steinbüchel - Meckhofer Feld/Berliner Straße"

Städtebauliche Planung in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung der Stadt Leverkusen durch Planungsbüro:

Fachbereichsstelle 61

Gezeichnet: Gepl.Übersichtsplan: 613 - Projektstellung: 613 - Abteilungsleitung: Planungsleiter: (R 61 - 613)

Zuletzt gespeichert am: 21.12.2018

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt. Vollständige oder auszugsweise hergestellte Vervielfältigungen, sowie Speicherung auf Datenträgern nur mit Erlaubnis des Herausgebers.

Maßstab 1:500 Stand: 21.12.2018 BLATT 1/9