

**Bebauungsplan Nr. 164/III „Bergische Landstraße, ehem. Martin+Merkel“  
Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB**

**Textliche Festsetzungen**

(Kennzeichnung der redaktionellen Änderungen/Ergänzungen)

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2a und b sind zur Ermittlung der in der Planzeichnung festgesetzten Wandhöhen bei Doppelhäusern die beiden Gebäudehälften zusammenzufassen.

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt von der Oberkante der Dachhaut und der Außenkante der Außenwand. Die Traufhöhe wird in Metern über Normalnull (m ü. NN) festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1a bis d darf die Außenwandhöhe die Höhe der festgesetzten maximal zulässigen Traufhöhe nicht überschreiten. Ausnahmsweise dürfen die zulässigen Traufhöhen zum Zwecke der Anlage einer Attika (ersatzweise) um 1,00 m überschritten werden, wenn die Außenwand in der Dachebene allseitig um mind. 1,00 m von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt ist (Staffelung). Weitergehende Maßgaben siehe Festsetzung II – 1.2.3.

**3. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2a und WA 2b müssen Baugrundstücke eine Mindestgröße von 240 m<sup>2</sup> aufweisen.

**4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1a bis WA 1d dürfen die Baugrenzen nur mit Balkonen, Erker und Loggien bis maximal 1,00m auf 1/3 der Fassadenlänge überschritten werden.

## **5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 wird die Zahl der zulässigen Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen begrenzt.

## **6. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

In den allgemeinen Wohngebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische untergeordnete Nebenanlagen nicht zulässig. Ausgenommen davon sind genehmigungsfreie Anlagen bis zu 30 cbm Rauminhalt gemäß § 65 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW. Die Festsetzungen über Garagen, Carports und Stellplätze bleiben hiervon unberührt. Anlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Wärme, Wasser sowie Ableitung von Abwasser dienen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig.

## **7. Stellplätze, Garagen, Carports (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)**

### 7.1 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze ist auch die Errichtung von Carports zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 sind Stellplätze, Garagen und Carports außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze, Garagen unzulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1a - d sind oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze unzulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze für behinderte Personen zugelassen werden.

### 7.2 Tiefgaragengeschosse (§ 12 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 21a BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1a bis WA 1d ist die Errichtung und der Betrieb von Tiefgaragengeschossen unterhalb der Geländeoberfläche innerhalb der festgesetzten Gemeinschaftsfläche für die Tiefgarage zulässig. Bei der Ermittlung der Grundfläche und der Geschossfläche bleiben die Flächen von Tiefgaragengeschossen unberücksichtigt.

## **8. Natur und Landschaft**

### 8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB))

8.1.1 Offene Stellplätze, Zufahrten und Wege sind so herzustellen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.

8.1.2 Bei der Durchführung von Erschließungs-, Baulandreifmachungs- und Hochbaumaßnahmen sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten und als Nebenbestimmung in die Genehmigungen aufzunehmen.

8.1.3 Zum Schutz von Brutvögeln dürfen Rodungen und andere Maßnahmen der Baulandreifmachung nur außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.

8.1.4 Gebäudeabrisse dürfen zu Beginn oder am Ende des Winterhalbjahres erfolgen. Sollte die Bauzeitenbeschränkung nicht durchführbar sein, ist über eine zusätz-


liche Begehung des Plangebietes das Vorhandensein von Fledermaus-Winterquartieren auszuschließen.

8.1.5 Beim Einsatz von Holzschutzmitteln sind fledermaustoxische Mittel zu vermeiden.

8.1.6 Im Bereich der vorhandenen Gehölze sind zwei Quartierhilfen für Fledermäuse anzubringen. Die Quartierhilfen sind als Fledermaushöhle mit dreifacher Vorderwand (1FD; Schwelger; Kunsthöhle aus Holzbeton/Holz zur Anbringung an Bäumen) oder als Fledermausgroßraumhöhle (1FS; Schwelger; Kunsthöhle aus Holzbeton/Holz zur Anbringung an Bäumen) herzustellen. Die Höhlen sind einmal jährlich zu reinigen.

8.1.7 Im Plangebiet sind sechs Fledermaus-Quartierhilfen (Fledermaus-Flachkasten; 1FF; Schwelger, Kasten aus Holzbeton/Holz zur Anbringung an Gebäudewänden oder Gehölzen) anzubringen.

## 8.2 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und B BauGB)

8.2.1 Entlang der Grundstücksgrenzen mit der Kennzeichnung  sind geschnittene Hecken auf einem mindestens 0.5 m breiten Vegetationsstreifen zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Die Hecken sind mit Pflanzen aus der hinweislich dargestellten Pflanzliste in der Qualität 2xv. o.B. 8Tr. 100-125, 6 Stk./m versetzt gepflanzt, anzulegen und dauerhaft als geschnittene Hecke in einer Höhe von mindestens 100 cm zu unterhalten. An der südlichen Grenze der allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 und an der östlichen Grenze des WA 3 ist auch die Anpflanzung einer frei wachsenden Hecke in der gleichen Pflanzqualität zulässig. Die Anlage von einer fußläufigen Zuwegung pro Grundstück mit einer maximalen Breite von 1,0 m ist zulässig.

8.2.2 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Laubbäume als Hochstämme mit Ballen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang in 1 m Höhe muss bei der Pflanzung mindestens 18 - 20 cm betragen. Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> aufweisen und sind dauerhaft bodendeckend zu begrünen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu schützen.

8.2.3 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die das allgemeine Wohngebiet WA 1e überlagert, ist flächig mit Sträuchern und Gehölzen mindestens in der Qualität 2xv. o.B. 3Tr. 60-100, 6 St./m<sup>2</sup> zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

8.2.4 Für die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind geeignete Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Abgängige Bäume sind artgleich zu ersetzen. Der Stammumfang der Ersatzpflanzungen muss bei der Pflanzung mindestens 18 - 20 cm in 1 m Höhe betragen. Der Walnussbaum an der westlichen Grenze des allgemeinen Wohngebietes WA 3 ist durch geeignete Wurzelschutz- und Baumschutzmaßnahmen im Bereich der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zu schützen.

## **9. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

9.1 Das in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

9.2 Das in den allgemeinen Wohngebieten WA 1a-d und WA 2a und WA 2b anfallende Niederschlagswasser ist in die Trennkanalisation einzuleiten.

## 10. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 21a Abs. 2 BauNVO)

Die Flächenanteile der Gemeinschaftsgrünfläche WA 1a-d sind den zugeordneten Grundstückflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1a - d im Verhältnis der Grundstücksgrößen zuzurechnen.

## 11. Zulässigkeit von Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1a-d ist die Errichtung von Ein- und Ausfahrten innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2a bis WA 4 sind entlang der Grundstücksgrenzen mit der Festsetzung „Anpflanzen von Hecken“ Ein- und Ausfahrten unzulässig.

## 12. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen in den allgemeinen Wohngebieten festgesetzt. Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen muss dabei mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau erfüllen.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 2a bis WA 4 wird ein Lärmpegelbereich von III festgesetzt.

Für die der Bergischen Landstraße zugewandten Fassadenseite der Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA 1a - c wird eine Lärmpegelbereich von V festgesetzt, für die übrigen Fassadenseiten der allgemeinen Wohngebieten WA 1a - c wird der Lärmpegelbereich IV festgesetzt

Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt gemäß der DIN 4109 in Verbindung mit der Richtlinie VDI 2719, dabei wird davon ausgegangen, dass der Fensterflächenanteil 30% nicht übersteigt:

Außenlärmpegel in dB(A)	Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Bauschalldämmmaß in dB	Schallschutzfensterklasse
bis 55	I	30	1
56 bis 60	II	30	1
61 bis 65	III	35	2
66 bis 70	IV	40	3
71 bis 75	V	45	4
76 bis 80	VI	50	5

Schlafräume sollten grundsätzlich auf der der Hauptschallquelle abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Es ist in Schlafräumen für eine ausreichende Belüftung zu sorgen (1-2facher Luftwechsel/h). Hierfür sind ab Lärmpegelbereich IV Schallschutzfenster mit schalldämmten Lüftungselementen erforderlich.

Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass aufgrund der Lage und Exposition eines Bauvorhabens, der Grundrissanordnung, der Fassadengestaltung oder von Fassadenteilen eines

Bauvorhabens eine Verminderung des resultierenden Schalldämmmaßes gegenüber den festgesetzten Lärmpegelbereichen mit Bezug zu den analog geltenden Anforderungen der DIN 4109 verträglich ist und gleiche Innenschallpegel erreicht werden.

## **II. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NW (§ 86 BauO NW)**

### 1.1 Vorgärten

Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwege und Zufahrten.

Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie bzw. der Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Öffentlichkeit (Privatstraße) belastet sind, und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks.

### 1.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.2.1 Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper (Doppelhäuser) sind mit der gleichen

- Dachform,
- Art und Farbgebung der Dacheindeckung,
- Dachneigung,
- Oberflächenstruktur und
- Farbgebung der Außenwände auszuführen.

1.2.2 Satteldächer sind nur in achssymmetrischer und gleichschenkeliger Form zulässig. Untergeordnete Abwalmungen im Firstbereich können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2.3 Die Breite von Dachgauben und Dachaufbauten darf einzeln oder zusammen 1/3 der Länge des darauf bezogenen Wandabschnittes nicht überschreiten. Die Höhe der Dachbauten und Dachaufbauten darf höchstens 2/3 der zugehörigen Höhe des Daches einnehmen. Im Falle von gestaffelten oder zurückversetzten Dachebenen gem. Festsetzung I - 2.1 sind zusätzliche Dachaufbauten und Dachgauben nicht zulässig.

1.2.4 Garagen und Carports sind nur mit Flachdach zulässig.

1.2.5 Als Dacheindeckungsmaterial sind ausschließlich graue Dachziegel und Naturschieferindeckungen in grauer Farbe zulässig.

1.2.6 Die Außenwände von Gebäuden sind als Putzfassaden auszuführen, zulässig sind Farbgebungen mit mindestens folgenden Hellbezugswerten:

Rot/Braun	60
Grau/Schwarz	40
Blau	60
Gelb/Grün	70

Darüber hinaus können ausnahmsweise dunkelrote und graue Mauersteine, Holzschalungen und Naturschiefer als Außenwandverkleidung gewählt werden.

### 1.3 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind dauerhaft so abzuschirmen oder abzupflanzen, dass die Behälter von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.

### 1.4 Einfriedungen

An der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksseiten sind Einfriedungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in Form von Hecken gemäß der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 8.2.1 zulässig.

## **III. Hinweise**

1. Bei der Konzeption der Beleuchtung des Plangebietes sollen artenschutzrelevante Kriterien berücksichtigt werden. Dazu gehören insbesondere die Verwendung von Leuchtmitteln mit möglichst geringem UV-Anteil (z. B. Natrium-Niederdrucklampen mit gelber Strahlung, Natrium-Hochdrucklampen mit verbreiterem Spektrum um weißgelbem Licht, LED-Lampen), die Konzentration der Beleuchtung auf die infrastrukturellen Einrichtungen, der Verzicht auf nächtliches Dauerlicht und die Minimierung der Lichtabstrahlung ins Umland und nach oben.

2. Die in den Planunterlagen erwähnten DIN-Normen können bei der Stadt Leverkusen während der Dienststunden eingesehen bzw. kostenpflichtig bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10878 Berlin bezogen werden.

3. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,5 m sowie eine Beobachtung des Erdreiches hinsichtlich Veränderungen wie z. B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., ist eine Sicherheitsdetektion empfohlen.