

## **Bebauungsplan Nr. 191/I „Jugendhaus Rheindorf/Butterheide“**

### **Textliche Festsetzungen** (gem. § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

---

**1. Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

Als Obergrenze der Grundfläche der baulichen Anlagen wird eine überbaubare Fläche von 900 m<sup>2</sup> festgesetzt.

**2. Höhe baulicher Anlagen** (gem. § 16 Abs. 3 i.V.m. § 18 BauNVO)

Als maximale Traufhöhe baulicher Anlagen wird 4,50 m über natürlicher Geländeoberfläche festgesetzt. Dieses gilt nicht für technisch notwendige Aufbauten.

Als Traufhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der aufgehenden Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

**3. Flächen für Garagen und Stellplätze**

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 (6) BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24)

Beidseits der dargestellten Kanalachse ist ein Schutzstreifen entlang des Trassenverlaufs von jeglicher Bebauung sowie von Nebenanlagen frei zu halten.

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

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb des gekennzeichneten Schutzstreifens der vorhandenen Erdgasleitung oberirdische, untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

**6. Anpflanzgebot / Pflanzbindung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

B1 Auf der umgrenzten Fläche sind Baumreihen vorzusehen sowie Unterpflanzungen mit Bodendeckern. Auf der als B1 umgrenzten Fläche sind max. 2 Zufahrten mit max. 5 m Breite zulässig.

B2 Auf der umgrenzten Fläche sind Baumreihen vorzusehen sowie Unterpflanzungen mit Bodendeckern.

B3 Auf den umgrenzten Flächen sind Baumreihen vorzusehen sowie Unterpflanzungen.

**7 Verkehrsfläche** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Der Bereich der ausgewiesenen Verkehrsfläche wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger festgesetzt.

7.2 Die gekennzeichneten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (Zufahrtsverbot) dürfen ausnahmsweise zum Zwecke regelmäßigen Wartung und Instandhaltung von Fahrzeugen der Versorgungsträger überfahren werden.

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

Einfriedungen sind nur in Form von Holz- oder Metallzäunen zulässig, die keinen geschlossenen Sichtschutz ergeben. Heckenpflanzungen sind nur innerhalb der als B3 umgrenzten Fläche ausnahmsweise zulässig.

## **HINWEISE**

### Maßnahmen zum Bodenschutz

Innerhalb des Plangebiets befindet sich die im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen verzeichnete Fläche NW2076 - Bolz-/Bauspielplatz Oderstr./ Boberstr.

### Ferngasleitung

Innerhalb des Plangebietes ist der Verlauf einer Ferngasleitung nachrichtlich dargestellt. Beidseitig der Leitungssachse ist ein Schutzstreifen von jeweils 4 Meter festgesetzt, dessen Bereich von jeglicher Bebauung sowie von Nebenanlagen frei zu halten ist.

### Kampfmittel

Gemäß Erkenntnis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Eine geophysikalische Untersuchung wird empfohlen sowie eine Sicherheitsdetektion vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie z. B. Rammarbeiten, Verbauarbeiten, Pfahlgründungen, Rüttel- und hydraulische Einpressarbeiten. Bohrungen dürfen nur drehend mit Schnecke und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu benachrichtigen.