

## Bebauungsplan Nr. 180/II "Bürrig-Nord"

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

---

[Hinweis: Inhaltliche Änderungen zur 1. Auslegung sind farbig markiert]

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

#### **1. Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“**

(gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nrn. 1, 2 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO)

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen,

- Nr. 3 „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“

nur ausnahmsweise zulässig sind.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen,

- Nr. 3 „Anlagen für die Verwaltung“

- Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“

- Nr. 5 „Tankstellen“

nicht Bestandteile des Bebauungsplans sind.

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass ausschließlich Solarenergienutzung als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass alle weiteren Arten der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

#### **2. Höhe baulicher Anlagen**

(§ 16 Abs. 3 i. V. m. § 18 BauNVO)

Als maximale Traufhöhe baulicher Anlagen wird 4,50 m über der in der Planzeichnung festgesetzten Höhe des Erdgeschossfußbodens (EFH) festgesetzt.

Als Traufhöhe gilt das Maß bis zur Schnittlinie der aufgehenden Wand mit der Dachhaut.

#### **3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf 2 Wohnungen je Baufenster begrenzt.

#### **4. Nebenanlagen**

(gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Oberirdische, untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme von Mülltonnenschränken oder Stellplätzen für bewegliche Abfallbehälter in den Bereichen zwischen Verkehrsfläche und der vorderen überbaubaren Fläche nicht zulässig.

Anlagen, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig.

#### **5. Stellplätze und Garagen**

(gem. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

#### **6. Anpflanzgebot**

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

##### 6.1 Heckenpflanzungen

An den rückwärtigen **sowie seitlichen** Grundstücksgrenzen sind durchgängige frei-wachsende Hecken entsprechend der folgenden Gehölzliste mit einer Mindesthöhe von 0,80 m mit der Pflanzqualität 2xv., 80-100 und der Pflanzdichte von 1 Stück/m<sup>2</sup> zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten bzw. bei Verlust zu ersetzen.

Vorschlagliste freiwachsende Gehölze

Corylus avellana (Haselnuss), Sambucus nigra (schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (roter Holunder), Acer campestre (Feldahorn), Euonymus europaeus (gewöhnlicher Spindelstrauch), Cornus sanguinea (blutroter Hartriegel), Cornus mas (Kornelkirsche), Viburnum opulus (gewöhnlicher Schneeball)

##### 6.2 Straßenbäume

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße sind in Summe 5 hochstämmige Laubbäume der folgenden Gehölzliste mit der Pflanzqualität HST 18-20, 3xv, DB, zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten bzw. bei Verlust zu ersetzen. Es ist auf eine einheitliche Artenauswahl zu achten. Je Baum ist eine Baumscheibe von mind. 6 m<sup>2</sup> vorzuhalten und durch eine Unterpflanzung mit bodendeckenden Gehölzen der Pflanzqualität 2xv., 20-30, 7 Stck/m<sup>2</sup> zu begrünen. Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung durch Kfz zu schützen.

Vorschlagliste Straßenbäume

Carpinus betulus (Hainbuche), Acer campestre (Feldahorn), Sorbus aria (Mehlbeere), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aucuparia (Eberesche)

## **7. Gestaltung**

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

### **7.1 Dachform, -gauben, -eindeckung, -aufbauten**

Es sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 45° Grad zulässig. Die Breite der Dachgauben, -einschnitte und -aufbauten einzeln oder zusammen darf ein Drittel der Länge der zugehörigen Traufe nicht überschreiten. Der Abstand zum First darf 1,0 m, der Abstand zum Giebel darf 1,25 m nicht unterschreiten.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig, bei Flachdächern auf Nebenanlagen oder Garagen müssen diese Anlagen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer eigenen Höhe von der Dachkante einhalten.

### **7.2 Abfallbehälter**

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind dauerhaft so abzuschirmen und zu bepflanzen, dass die Behälter von der Erschließungsfläche her nicht sichtbar sind.

## HINWEISE

### Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Wupper (BHQ100) und wird durch den Rückstau des Rheinhochwassers negativ beeinflusst. Eine Gefahrensituation ergibt sich bei Extremhochwässern des Rheines > BHQ 200 bzw. bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtung (Rückstaudeich).

Bei Hochwasser ist davon auszugehen, dass Qualmwasser auftritt.

Weiterhin ist mit schwankenden Grundwasserständen (teilweise sehr hohen, bei Hochwasser) zu rechnen.

Die Gebäude müssen entsprechend diesen natürlichen Gegebenheiten ausgelegt werden. Die Keller der Gebäude müssen demnach als weiße (druckwasserdichte) Betonwanne ausgeführt werden oder es muss auf einen Keller verzichtet werden.

Im Besonderen sind Heizungsanlagen und Anlagen mit Wasser gefährdenden Stoffen zu schützen.

In diesem Zusammenhang erfolgt der Verweis auf das Wasserhaushaltsgesetz § 5 Abs. 2 zur Mitverantwortung jedes Einzelnen in Hochwassergefahrensituationen.

Der Anschluss der Häuser ist mit einer vollwertigen Rückstausicherung auszustatten. Die Entwässerungssatzung der Technischen Betriebe Leverkusen (TBL) und die anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 bzw. DIN EN 12056) sind zu beachten.

### Bodendenkmale

Gemäß § 15 DSchG NW (Denkmalschutzgesetz) wird auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen.

Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf ihre Anzeigepflicht bei der Stadt Leverkusen (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege hingewiesen werden.

### Kampfmittel

Gemäß Erkenntnis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. eine Sicherheitsüberprüfung durchzuführen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu benachrichtigen.