

**Bebauungsplan Nr. 189/I „Rheindorf – Elbestraße/Masurenstraße“**

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

Gliederung des allgemeinen Wohngebietes (WA)

Gemäß § 1 (4) i. V. m. § 1 (8) BauNVO wird das allgemeine Wohngebiet in 6 Bereiche gegliedert (WA 1 – 6), für die folgende Festsetzungen getroffen werden:

**1. Art der baulichen Nutzung**

**1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 - 6**

(gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 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:

- 3. Anlagen für Verwaltungen,
- 4. Gartenbaubetriebe,
- 5. Tankstellen,

nicht Bestandteile des Bebauungsplanes sind.

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

Als maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, 2, 4 und 6) wird 10,50 m über natürlicher Geländeoberfläche (ermittelt über 4 Gebäude-Eckpunkte) festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen, insbesondere durch untergeordnete technische Einrichtungen und Dachaufbauten, kann ausnahmsweise zugelassen werden. Derartige Aufbauten müssen von der Traufkante bzw. Außenwand mindestens 0,5 m zurücktreten.

**3. Überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)**

**3.1 Vorgärten**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Sie dürfen höchstens zu 35 % versiegelt sein. Versiegelte Flächen im Sinne dieser Festsetzung sind auch Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotter, Kies und vergleichbare Materialien.

### **3.2 Überschreitung durch Terrassen**

Die festgesetzte überbaubare Grundfläche darf durch nicht überdachte Terrassen bis zu einer Tiefe von 4 m überschritten werden.

Die zulässige 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 (§ 17 Abs. 2 BauNVO).

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird in den Baugebieten WA 1, 2, 4 und 6 auf 1 Wohnung je Wohnhaus begrenzt. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohneinheit zugelassen werden, wenn diese der Wohnfläche der ersten Wohneinheit untergeordnet ist.

### **5. Mindestmaße der Baugrundstücke (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die Mindestgröße der Baugrundstücke innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete beträgt 240 m<sup>2</sup>.

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

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

Innerhalb der zulässigen Fläche dürfen sie eine Größe von 30 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

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

### **7. Stellplätze und Garagen (gem. § 12 Abs. 6 BauNVO)**

Stellplätze, Garagen sowie Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Die Flächen von Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,6 m mächtigen begrünten Oberfläche zu gestalten. Ausnahmsweise kann auch eine geringfügig geringere Überdeckung zugelassen werden, wenn die Wirksamkeit der Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern nachgewiesen und dauerhaft sichergestellt wird. Ausnahmsweise sind Tiefgaragen auch innerhalb der übrigen Baugebietsflächen zulässig, wenn sie vorgenannten MindestBegrünungsaufbau einhalten.

## 8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden wie folgt festgesetzt:

|         |                                                                                                                      |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| G 1     | Gerecht zugunsten der Allgemeinheit                                                                                  |
| L 2     | Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger                                                                        |
| GFL 3-7 | Gerecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger |

## 9. Baugrenzen (gem. § 31 Abs.1 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenzen können außer an den Seiten zur öffentlichen Erschließungsfläche durch Balkone, Erker und Wintergärten bis zu 1,0 m überschritten werden.

## 10. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile ergeben sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen.

| Kennzeichnung im Plan | Lärmpegelbereich | Außenlärmpegel          | $R'_{w,res}$ erforderlich für Büronutzung und Ähnliches | $R'_{w,res}$ erforderlich für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und Ähnliches |
|-----------------------|------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| LP II                 | II               | $\leq 60 \text{ dB(A)}$ | 30 dB                                                   | 30 dB                                                                                                           |
| LP III                | III              | $\leq 65 \text{ dB(A)}$ | 30 dB                                                   | 35 dB                                                                                                           |

Die entsprechenden Nachweise über die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, die sich im jeweiligen Lärmpegelbereich aus den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung, Berlin) für Wohn- bzw. Büronutzung ergeben, sind vorzulegen.

Gemäß VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ wird für Bereiche mit Gesamt-Beurteilungspegeln von  $\geq 50 \text{ dB(A)}$  nachts für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen festgesetzt. Nachfolgend werden die betroffenen Fassaden aufgeführt: WA 1.1 (IP 7), WA 4 (IP 14), WA 5.1 (IP

21), WA 5.2 (IP 23/24), WA 6.1 (IP 25/26), WA 6.2 (IP 27), WA 6.3 (IP 28/29); IP = Immissionspunkt gem. Lageplan mit Darstellung des Bebauungskonzeptes und der Immissionsorte (Anlage 4, Bericht-Nr. VL 7173-3 „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 189/I der Stadt Leverkusen „Elbestraße/ Masurenstraße“ vom 22.09.2015, PEUTZ Consult GmbH). Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sollten möglichst nicht zur Hauptlärmquelle hin ausgerichtet werden.

Es können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

## **11. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den festgesetzten Flächen ist innerhalb der öffentlichen Grünflächen die vorhandene Vegetation zu erhalten und zu ergänzen.

## **12. Anpflanzgebot** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

### **12.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Grundstückszufahrten, Hauszugänge und Terrassenbereiche vollflächig mit Vegetation und als Rasenflächen zu bepflanzen, davon sind mind. 25 % als Gehölz- und/oder Staudenflächen auszubilden.

### **12.2 Baumpflanzungen**

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße ist eine einseitige Baumreihe zu pflanzen. Der Abstand von 20 m zwischen den einzelnen Bäumen soll nicht überschritten werden.

An den Standorten sind standortgerechte Bäume (HST, STU 20-25) zu pflanzen. Dabei sind die Baumscheiben in einer Größe von mind. 6 m<sup>2</sup> anzulegen.

### **12.3 Einfriedungen, Hecken und Zäune**

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum und zu den neu angelegten öffentlichen Grünflächen sind nur mit geschnittenen Hecken (z. B. Hainbuche, Liguster) zulässig. Ergänzend sind nur Maschendraht- oder Stabgitterzäune zulässig.

Im Bereich der Vorgärten sind diese nur mit einer Höhe von mindestens 0,50 m bis maximal 1,50 m über natürlicher Geländeoberfläche zulässig. In den übrigen Bereichen sind sie auch über 1,50 m zulässig.

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

#### **13.1 Fassaden**

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind als Fassadenmaterial Ziegel, Naturstein, Sichtbeton, Putz, Holz und Glas zulässig.

Mindestens 60 % der geschlossenen Fassadenfläche ist mit weißem bzw. hellem Material herzustellen. Der Hellbezugswert der gewählten Farben muss mindestens 80 betragen.

Glasierte und/oder glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

#### **13.2 Dächer**

Die Dachform ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 2, 3, 4 und 5 sind für Hauptgebäude nur Flachdächer mit bis zu 8° Neigung zulässig.

Es sind in den festgesetzten Wohngebieten WA 1 und 6 für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 bis 30 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.

Die Dachdeckung hat in Rot, Dunkelrot, Grau oder Schwarz zu erfolgen. Kiesschüttungen oder begrünte Dächer sind zulässig. Metallische Dachdeckungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

Solar- oder Photovoltaikanlagen sind zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind bis maximal 1,50 m Höhe zulässig. Diese Anlagen müssen zu den zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichteten Traufkanten einen Abstand von mindestens ihrer Höhe aufweisen.

#### **13.3 Abfallbehälter**

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

### **Nachrichtliche Übernahme**

#### **Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Wasserschutzzone III a der Wassergewinnung Leverkusen-Rheindorf der Energieversorgung Leverkusen.

### **HINWEISE**

#### 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. Bei Bohr- oder Rammarbeiten ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe zu beachten.

#### Erdbebengefährdung

Die Gemarkung Rheindorf der Stadt Leverkusen ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland – Nordrhein-Westfalen, 1:350000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone **1** in geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen.

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.

Die DIN 4149:2005 wurde zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Sie ist entsprechend anzuwenden.

#### Sonstiges

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ – Ausgabe 11/1989 – sowie die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) kann bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, bezogen oder beim Fachbereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Leverkusen während der Dienststunden eingesehen werden.