



## **Stadt Leverkusen**

### **Bebauungsplan Nr. 222/III**

### **„Steinbüchel - Meckhofer Feld/Berliner Straße“**

## **Textliche Festsetzungen**

Stand: 17.10.2016

Erstellt in Zusammenarbeit mit:

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Zur Pumpstation 1, 42781 Haan

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 222/III „Steinbüchel - Meckhofer Feld/Berliner Straße“ treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

(gem. § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

### **1. Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1 Allgemeine Wohngebiete (gem. § 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 (gem. § 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 0,50 m dicken Belebtbodenschicht erfolgt.



<b>L (Vers.)</b>	Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
<b>G (Allg.)</b>	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
<b>GF (Allg.)</b>	Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
<b>GFL (Anl., Vers.)</b>	Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

Im Bereich der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche sind keine Gründungen sowie massive Bodenplatten zulässig, Außerdem dürfen in diesem Bereich keine Bäume gepflanzt werden.

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

6.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R`w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Juli 2016) wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen	Büroräume und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen
		erf. R`w.res des Außenbauteils in dB	
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

6.2 Als Mindestanforderung wird im Plangebiet Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 (Juli 2016) festgesetzt. Darüber hinaus ist gemäß Eintrag in der Planzeichnung für einen Teilbereich der Lärmpegelbereich IV festgesetzt.

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 Außenlärmpegels oder anderer ergriffener Maßnahmen geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

6.4 In den Bereichen des Plangebietes, in denen der Immissionspegel nachts bei 50 dB(A) und höher liegt, ist für Schlafräume eine fensterunabhängige (mechanische) Lüftung vorzusehen. Diese Lüftungseinrichtungen sind bei der schalltechnischen Dimensionierung der Außenbauteile zu berücksichtigen.

**7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) – Ausschluss von bestimmten luftverunreinigenden Stoffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB)**

Feuerungen mit Kohle, Öl sowie Einzelfeuerungen (offene Kamine) sind nicht zulässig.

**8. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)**

**8.1** In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> 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:

Acer ginnala	Feuerhorn
Acer plat. Globolosum	Kugelhorn
Betula utilis	Schneebirke
Catalpa bigononioides	Trompetenbaum
Crataegus carrierii	Apfeldorn
Fagus sylvatica ‚Fastig‘	Rotbuche
Malus in Arten	Zierapfel
Prunus in Arten	Zierkirschen und -pflaumen
Soburs in Arten	Eberesche, Mehlbeere

Artenliste Obstbäume:

Schafsnase  
 Winterrambur  
 Luxemburger Renette  
 Schöner als Boskop  
 Landsberger Renette  
 Gellerts Butterbirne  
 Gute Graue  
 Köstliche aus Charneux  
 Petersbirne

**8.2 Dachbegrünung**

Werden die Dächer von Garagen und Carports als Flachdächer ausgebildet, so sind diese mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Dächer von Tiefgaragen sind zu begrünen.

## 9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

### Dachgauben, Dacheinschnitte

Die Breite von Dachgauben darf einzeln oder in der Summe 1/3 der Länge der zugehörigen Traufseite nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind allgemein zulässig.

### Dacheindeckung

Als Dacheindeckungsmaterialien sind ausschließlich Eindeckungen in folgenden RAL-Farben zulässig:

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

Die Angaben können sinngemäß auf Farbsysteme anderer Hersteller übertragen werden.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auch in abweichenden Farben zulässig.

### Außenwände

Für die Fassaden im WA1 und WA2 sind helle Farbtöne zu wählen. Nach den RAL-DESIGN Farben ist folgender Farbrahmen festgelegt:

Farbtonbereich 000:

Helligkeit > 65, Sättigung = 00

Helligkeit > 80, Sättigung = 00

Farbtonbereich 010 – 140:

Helligkeit > 90, Sättigung < 10

Farbtonbereich 150 – 290:

Helligkeit > 90, Sättigung < 5

Die Angaben können sinngemäß auf Farbsysteme anderer Hersteller übertragen werden.

Untergeordnete Fassadenelemente (z. B. Sockel, Eingangsbereiche, gliedernde oder verzierende Elemente) sind auch in abweichenden Farben bis zu einen Flächenanteil von in Summe maximal 30 % zulässig.

Darüber hinaus sind Holzschalungen und Naturschiefer bis zu einem Flächenanteil von in Summe 20 % zulässig.

### **Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter**

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind dauerhaft so abzuschirmen oder abzapflanzen, dass die Behälter selbst von der Erschließungsfläche aus nicht einsehbar sind.

### **Einfriedungen**

Im WA 2 sind zur öffentlichen Verkehrsfläche Einfriedungen im Bereich der Vorgärten unzulässig.

## **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

### **(§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Das Plangebiet wird im Osten durch eine unterirdische Hauptversorgungsleitung, Ferngasleitung tangiert. Der Schutzstreifen der Ferngasleitung durchquert in einem kleinen Teil das Plangebiet. Die Leitung mit der Schutzstreifenbreite von insgesamt 10 m wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Bereiche des im Bebauungsplan eingetragenen Schutzstreifens sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Schutzanweisungen des Leitungsträgers sind einzuhalten.

## **HINWEISE**

### **A Bodendenkmalpflege**

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der unteren Denkmalbehörde der Stadt Leverkusen unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW.

### **B Einsichtnahme in technische Regelwerke**

Bezüglich der Festsetzung Punkt 6. „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ wird auf die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", November 1989 (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung Berlin) sowie die VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen“

(herausgegeben vom Verein Deutscher Ingenieure, 1987-08) verwiesen. Die DIN sowie die VDI-Richtlinie können u.a. über den Beuth Verlag GmbH 10772 Berlin) bezogen werden. Die DIN und die VDI-Richtlinie können bei dem Fachbereich Stadtplanung zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.