

## **Stadt Leverkusen**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 27/I  
„Rheindorf-Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und  
Königsberger Platz“

**Textliche Festsetzungen zum Satzungsbeschluss mit  
gekennzeichneten Änderungen nach der öffentlichen Auslegung**

## **Textliche Festsetzungen**

Stand: Januar 2017

## Inhaltsverzeichnis

1	Art der baulichen Nutzung .....	3
1.1	Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) .....	3
2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB .....	3
2.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	3
2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) .....	3
2.3	Höhe baulicher Anlagen .....	3
3	Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB .....	3
3.1	Baulinien .....	3
3.2	Baugrenzen .....	4
4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB .....	4
4.1	Garagen .....	4
4.2	Stellplätze .....	4
4.3	Nebenanlagen .....	4
5	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB .....	4
5.1	Anpflanzung von Bäumen .....	4
5.2	Begrünung des Daches des ebenerdigen Parkdecks .....	4
5.3	Dachbegrünung .....	4
6	Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....	4
6.1	Lärmpegelbereiche .....	4
6.2	Fensterunabhängige Belüftung .....	5
7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW .....	5
7.1	Dachneigung .....	5
7.2	Werbeanlagen .....	5

## A Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

### 1 Art der baulichen Nutzung

#### 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzung „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ nur ausnahmsweise zulässig ist.

Gemäß § 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 zulässig sind.

### 2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 darf die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten **sowie** Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ~~sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,~~ bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

#### 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Baugebiet WA 2 darf die Geschossflächenzahl bis zu einer **GFZ** von 2,0 überschritten werden.

#### 2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten zwingenden Attikahöhen (OK Attika) dürfen im Bereich der Baulinien ausnahmsweise entweder bis zu 1,0 m über- oder bis zu 1,0 m unterschritten werden.

Als Attika ~~und Gebäudehöhe~~ gilt das Maß bis zur Schnittlinie der aufgehenden Wand mit der Dachhaut. **Als Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt des Gebäudes.** Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Aufzugsüberfahrten und technische Einrichtungen (Lüftung, Antennen, Solaranlagen), die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ausnahmsweise um maximal 2 m überschreiten. Die Gebäudeteile müssen mindestens um das Maß der Überschreitung von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

### 3 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

#### 3.1 Baulinien

~~Die festgesetzten Baulinien dürfen durch untergeordnete Bauteile, wie Hauseingänge, Loggien und Dachterrassen, auf maximal einem Drittel ihrer Länge um maximal 2,50 m überschritten werden.~~

Ein Zurücktreten der erdgeschossigen Gebäudefassaden hinter die an die östliche Ladenzone (Fußgängerbereich) angrenzenden Baulinien ist bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m zulässig.

### **3.2 Baugrenzen**

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile, wie Hauseingänge, Balkone und Loggien, auf maximal einem Drittel ihrer Länge um maximal 2,50 m überschritten werden.

## **4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

### **4.1 Garagen**

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen im Erdgeschoss zulässig. Tiefgaragen sind nicht zulässig.

### **4.2 Stellplätze**

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind ebenerdige Kfz-Stellplätze ausschließlich innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.

### **4.3 Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Kinderspielplätze gemäß § 9 BauO NRW, notwendige Fahrradabstellplätze und Flächen zur Abfallentsorgung und der Stromversorgung.

## **5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

### **5.1 Anpflanzung von Bäumen**

Innerhalb des Plangebietes wird festgesetzt, das mindestens 25 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und gärtnerisch zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind. Deren Entwicklung ist durch eine zweijährige Entwicklungspflege zu sichern.

### **5.2 Begrünung des Daches des ebenerdigen Parkdecks**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass nicht überbaute Flächen auf dem Dach des ebenerdigen Parkdecks zu mindestens 50 % intensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und gärtnerisch zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind.

### **5.3 Dachbegrünung**

Die Dächer der obersten Geschosse sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Aufzugsüberfahrten, technische Aufbauten und Anlagen für erneuerbare Energien.




## **6 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

### **6.1 Lärmpegelbereiche**

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit Fassaden in den zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von

Menschen vorgesehenen Räumen mindestens die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß ( $R'_{w, res}$ ) gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989) erreicht werden.

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 Büro- und ähnliches	$R'_{w, res}$ erforderlich für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und ähnliches
	III	$\leq 65$ dB(A)	30 dB	35 dB
	IV	$\leq 70$ dB(A)	35 dB	40 dB
	V	$\leq 75$ dB(A)	40 dB	45 dB

Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109.

Die hieraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

## 6.2 Fensterunabhängige Belüftung

Innerhalb des Plangebietes ist für Schlafräume und Kinderzimmer eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen über fensterunabhängige Lüftungssysteme mit geeignetem Schallschutz sicher zu stellen.

Auf die Sicherstellung einer fensterunabhängigen Belüftung kann verzichtet werden, wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein Außenpegel von 45 dB (A) im Nachtzeitraum eingehalten wird.

## 7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW

### 7.1 Dachneigung

Im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer (Dachneigung bis 5 %) zulässig.

### 7.2 Werbeanlagen

Es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung und sind nur an den Gebäuden entlang der Ladenzone (Fußgängerbereich) einschließlich ihrer Eckbereiche parallel zur Fassade im Erdgeschoss und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Ge-

Werbeeinheit ist nur eine Werbeanlage, in Ausnahmefällen maximal zwei Werbeanlagen, zulässig.

Werbeanlagen sind mit einer Höhe von maximal 0,60 m, einer Tiefe von maximal 0,20 m und einer Größe von maximal 2 m<sup>2</sup> zulässig.

Werbeanlagen sind nur in Form von angestrahlt oder schwach hinterleuchteten Einzelbuchstaben zulässig. Ausnahmsweise kann eine einteilige Flachwerbung zugelassen werden, wenn das Gehäuse nicht größer als die Aufschrift ist.

Werbeanlagen mit greller Signalwirkung sowie mit Blink-, Lauf- bzw. Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind so zu errichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der Straße nicht geblendet werden.

## **B Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen**

### **1 Wasserschutzzone**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone II des Wasserwerkes Leverkusen-Rheindorf. Tiefgaragen, Kellergeschosse und andere unterirdische bauliche Anlagen sowie Gründungspfähle sind nicht zulässig.

Wassergefährliche Anlagen, die wassergefährdende Stoffe abstoßen oder in denen regelmäßig mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (Lagern, Sammeln, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln, Verwenden, Transportieren), sind nicht zulässig.

## **C Hinweise**

### **1 Bodendenkmäler**

Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt Leverkusen oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### **2 Kampfmittel**

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Fachbereich Recht und Ordnung der Stadt Leverkusen bzw. außerhalb der Bürozeiten die Feuerwehr zu verständigen.

### **3 Bauten in deutschen Erdbebengebieten**

Gemäß den 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 Gemarkung Rheindorf der Stadt Leverkusen ist nach der "Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein- Westfalen, 1 : 350 000 (Karte zu DIN 4149)" der Erdbebenzone 1 in geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen.

### **4 Kriminalprävention**

Wohngebäude und Garagen(-anlagen) sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen und kriminalitätssteigernden Faktoren entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstel-

len gestaltet werden. Die Beratung der technischen und städtebaulichen Kriminalprävention ist kostenlos (kp-o.koeln@polizei.nrw.de, 0221-229-8655 oder 0221-229-8008).

## **5 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.