



**Stadt Leverkusen**

**Bebauungsplan Nr. 165/II**  
**„Bürrig - Alte Garten“**

Textliche Festsetzungen zur öffentlichen Auslegung  
gem. § 3 (2) und § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

Stand: 19.12.2018

Bearbeitung:  
Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

in Zusammenarbeit mit

 **Stadtplanung Zimmermann GmbH**  
**Linzer Straße 31 - 50939 Köln**  
**Tel.: 0221/411011-0 - Fax: 41 10 11-22**

---



## I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

### I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 i. V. m. § 1 BauNVO)

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) 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 Bebauungsplanes sind.

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass ausschließlich Solarenergienutzung als sonstige nicht störende gewerbliche Nutzung im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig ist. Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass alle weiteren Arten der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

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

##### 2.1 Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 16 Abs. 3 i. V. m. § 18 BauNVO)

Die im Plan festgesetzte Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK FF) kann ausnahmsweise unterschritten werden, wenn im Hochwasserfall das Eindringen von Qualmwasser gutachterlich ausgeschlossen werden kann.

Als maximale Traufhöhe baulicher Anlagen wird 7,0 m über dem in der Planzeichnung festgesetzten Erdgeschossfußboden (OK FF) festgesetzt. Als Traufhöhe gilt das Maß bis zur Schnittlinie der aufgehenden Wand mit der Dachhaut.

Als maximale Gesamthöhe baulicher Anlagen wird 9,5 m über dem in der Planzeichnung festgesetzten Erdgeschossfußboden (OK FF) festgesetzt.



### **3. Überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO)**

#### **3.1 Baugrenzen**

Die Baugrenzen können mit Ausnahme der zu öffentlichen Erschließungsflächen liegenden Seiten durch Balkone, Erker und Wintergärten bis zu 1,0 m überschritten werden.

#### **3.2 Überschreitung der Baugrenzen (Terrassen/Terrassenüberdachung/Wintergärten)**

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche darf nur durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 4,0 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). Die Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch Wintergärten und Terrassenüberdachungen ist nicht zulässig.

#### **3.3 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.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird 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 (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

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

### **6. Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 14 Abs. 1 Satz 3 und 23 Abs. 5 BauNVO)**

Oberirdische, untergeordnete Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Mülltonnenschränken oder Stellplätzen für bewegliche Abfallbehälter ausschließlich innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (NG) zulässig.

Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und



Wasser und zur Ableitung von Abwasser dienen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen sind ausnahmsweise außerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.

## **7. Stellplätze und Garagen**

**(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 Abs. 6, 14 Abs. 1 Satz 3 und 23 Abs. 5 BauNVO)**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (Ga) zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (St) zulässig.

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

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Der dafür maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  für den Tag wird flächendeckend mit 63 dB(A) festgesetzt. Der maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  für die Nacht wird flächendeckend mit 66 dB(A) festgesetzt. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegeln  $\leq 45$  dB(A) nachts verfügen mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z. B. schallgedämmte Lüftungssysteme).

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

Hinweis: Bezüglich der vorstehend verwendeten Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Januar 2018 (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung Berlin, zu beziehen über den Beuth Verlag GmbH 10772 Berlin) verwiesen. Die DIN kann bei dem Fachbereich Stadtplanung zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

## **9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)**



### 9.1 Pflanzung einer freiwachsenden Hecke mit lebensraumtypischen Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung (A1)

Zur landschaftlichen Einbindung und als ökologischer Ausgleich wird nördlich der geplanten Bebauung eine 7,0 m breite, freiwachsende Hecke mit lebensraumtypischen Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung gemäß nachfolgender Pflanzenauswahlliste 1 gepflanzt und dauerhaft erhalten. Das in der Anlage beigefügte Pflanzschema A1 ist zwingend anzuwenden. Der Pflanzabstand von Strauch zu Strauch darf 1,25 x 1,25 m nicht überschreiten. In die Pflanzungen wird pro lfd. 5,0 m ein Einzelbaum 2. Ordnung gepflanzt. Die Bäume sind mit stabilen Pfählen anzubinden. Die Pflanzungen sind gegen Vieh- und Wildverbiss zu sichern.

Es wird im Süden ein Zuwachsraum von zwei Metern und im Norden ein Zuwachsraum von einem Meter von der Bepflanzung freigehalten. Diese Flächen werden mit einer Rieger-Hoffmann Regio-Saatgutmischung N1 mit etwa 5 g/m<sup>2</sup> eingesät. Dieser Saum erhöht bis zum Hereinwachsen der Gehölze die biologische Vielfalt der Fläche.

#### **Pflanzenauswahlliste 1: Lebensraumtypische Baume und Sträucher Bäume 2. Ordnung: Hochstamm, 2 x verpflanzt, 12,0 - 14,0 cm Stammumfang**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

#### **Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3 - 4 Triebe, 60,0 - 100,0 cm hoch, ohne Ballen**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weisdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum opulus	Schneeball

### 9.2 Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese (A2)

Ein Teilbereich der vorhandenen Pferdeweide wird, in Anlehnung der Rahmenrichtlinien Vertragsnaturschutz, in eine extensiv genutzte Glatthaferwiese umgewandelt. Die Bewirtschaftungsauflagen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages sind zu beachten.

### 9.3 Anpflanzung, Pflege und Entwicklung einer Obstbaumwiese (A3)

Zur Aufwertung des Landschaftsbildes und als ökologischer Ausgleich wird auf der Intensiv-Pferdeweide eine Obstbaumwiese durch Pflanzung (Pflanzabstand ca. 10 x 8,0 m) von 30 Obsthochstämmen heimischer Sorten gemäß der



Pflanzenauswahlliste 2 angelegt, gepflegt und entwickelt. Die Obstbäume sind mit stabilen Pfählen anzubinden und wirksam gegen Vieh- und Wildverbiss zu sichern. Mindestqualität der Obstbäume: Hochstamm, Kronenansatz  $\geq 1,8$  m, 8,0 - 10,0 cm Stammumfang, gemessen in 1,0 m über Grund, Pflanzabstand 8,0 - 10,0 m. Die Bewirtschaftungsaufgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages sind zu beachten.

### **Pflanzenauswahlliste 2: Heimische Obstbaumsorten**

Hochstamm, Kronenansatz  $\geq 1,8$  m, 8,0 - 10,0 cm Stammumfang, gemessen in 1,0 m über Grund, Pflanzabstand 8,0 - 10,0 m, als Unterlage sind ausschließlich Sämlinge zu verwenden.

#### Äpfel:

Bohnapfel, Boikenapfel, Boskoop (Schöner von), Gelber, Edelapfel, Goldparmäne, Große Kasseler Renette, Jacob Lebel, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel, Lanes Prinz Albert, Luxemburger Renette, Oldenburg (Geheimrat Dr.), Ontarioapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winterrambour, Riesenboiken, Rote Sternrenette, Roter Boskoop, Roter Eisenapfel, Tulpenapfel, Zuccalmaglios Renette.

#### Birnen:

Charneaux (Köstliche von), Gute Graue, Pastorenbirne, Philippsbirne (Doppelte), Trevoux (Frühe aus), Diels Butterbirne.

#### Pflaumen/Zwetschen:

Bühler Frühzwetsche, Große grüne Reneklode, Hauszwetsche (Typ Schufer), Ontariopflaume.

#### Sauer- u. Süßkirschen:

Morellenfeuer, Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Prinzesskirsche.

## **10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

### **10.1 Bepflanzung der Zaunanlage mit Kletterpflanzen (Maßnahme M1)**

Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes sind gemäß Eintrag der Karte 2 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages, Zäune aus Maschendraht oder Stabgitter mit einer Mindesthöhe von 1,8 m zu setzen. Sie sind durch Kletterpflanzen der Pflanzenauswahlliste 3 flachendeckend zu begrünen. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht zu ersetzen.



### **Pflanzenauswahlliste 3: Kletterpflanzen**

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Lonicera periclymenum	Geißblatt
Wisteria sinensis, W. floribunda	Blauregen
Rosa div.	Kletterrosen
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu

### **10.2 Anpflanzung von Straßenbäumen (Maßnahme M2)**

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind an geeigneten Stellen als einseitige Baumreihe mindestens 5 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten bzw. bei Verlust zu ersetzen. Je Baum ist eine Baumscheibe von mind. 6 m<sup>2</sup> anzulegen. Die Baumstandorte sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung durch Kraftfahrzeuge zu schützen.

### **Pflanzenauswahlliste 4: Bäume, Hochstamm, 2 x verpflanzt, 20,0 - 25,0 cm Stammumfang**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

### **10.3 Fassadenbegrünung**

Die Fassaden der Hauptgebäude sind mindestens zu 20 % mit geeigneten Pflanzen auszustatten. Pro laufenden Meter ist eine Pflanze vorgesehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

## **II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **11. Festsetzungen zur Gestaltung (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)**

#### **11.1 Dächer**

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 35° 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.

Zulässig sind ausschließlich nicht glänzende, dunkle Eindeckungen. 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.

Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie 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.

### **11.2 Fassaden**

Blaue, gelbe und grüne Putzflächen sind unzulässig.

### **11.3 Abfallbehälter**

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

### **11.4 Einfriedungen, Hecken und Zäune**

Einfriedungen der Vorgärten (zur jeweils zugehörigen Erschließungsfläche) sind nur mit Hecken (z. B. Hainbuche, Liguster, Pflanzware mind. 0,8 m hoch, 5 Pflanzen je Meter versetzt gepflanzt) zulässig. Ergänzend sind nur Maschendraht- oder Stabgitterzäune zulässig. Im Bereich der im Plan dargestellten Vorgartenzone 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.

Einfriedungen der übrigen Bereiche sind nur in Form von ortsgerechten, geschnittenen Hecken und Sträuchern einschließlich Holzlatten- oder Maschendrahtzäunen zulässig.

## **III Hinweise**

### **Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich und wird durch einen Deich geschützt, der das Gebiet bis zu einem 200-jährigen Hochwasser (BHW 200) sichert. Bei Versagen des Deiches oder bei einem Bemessungshochwasser (BHW) größer 200, z. B. BHW 300 oder 500, wird das Plangebiet überschwemmt. Bei Hochwasser ist davon auszugehen, dass Qualmwasser auftritt.

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

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



### **Bodendenkmäler**

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. Sollte es zukünftig zu Bauvorhaben mit nicht unerheblichen Erdeingriffen im Plangebiet kommen, ist die Untersuchung des Grundstückes auf Kampfmittelbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf zu beantragen.

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.

### **Erdbebengefährdung**

Das Plangebiet 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.

### **Artenschutz**

Im Ergebnis der Artenschutzprüfung ist bei Realisierung des Vorhabens davon auszugehen, dass bei planungsrelevanten Arten und sonstigen europäischen Vogelarten keine Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden, wenn notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, vorgenommen werden, da sich einige Singvogelbruten bis August hinziehen können. Während der Bauphase sollte darauf geachtet werden, dass keine Bruten der Rauchschwalbe in den Rohbauten stattfinden. Falls doch, ist das weitere



Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

### **Sonstiges**

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2018 (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung Berlin) kann bei der Beuth Verlag GmbH 10772 Berlin bezogen oder beim Fachbereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Leverkusen während der Dienststunden eingesehen werden.