



STADT LEVERKUSEN

Bebauungsplan Nr. 253/II

**„Opladen – nbso/Westseite –
Kita Henkelmännchen-Platz“**

Textliche Festsetzungen

Stand: Juli 2022

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Flächen für den Gemeinbedarf

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Festgesetzt wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Kindertagesstätte“.

2. Überbaubare Grundstücksfläche

(gem. § 23 BauNVO)

Überschreitung durch untergeordnete Bauteile

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile wie Hauseingänge, Treppenräume und Erker, um bis zu 1 m und in Summe auf höchstens 1/4 der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.

3. Nebenanlagen

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

Im Plangebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur untergeordnete technische Nebenanlagen z. B. zur Energieversorgung der geplanten Nutzung gem. § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Die sonst gemäß § 14 Abs. 1, Satz 2 BauNVO möglichen Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind im Plangebiet nicht zulässig.

4. Stellplätze und Stellplatzanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO sowie §§ 48 u. 89 BauO NRW)

Die für die geplante Nutzung notwendige Stellplatzanlage bzw. die Stellplätze für PKW sind in der Planzeichnung nicht explizit zeichnerisch festgesetzt.

Neben PKW-Stellplätzen sind auch ausreichend Fahrradstellplätze herzustellen. Die herzustellende Anzahl der PKW- und Fahrradstellplätze ist der Richtzahlentabelle der städtischen Stellplatzsatzung zu entnehmen.

5. **Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz

Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a gemäß der zusätzlichen grafischen Darstellung der Isophone für das EG und 1. OG auf dem Bebauungsplan und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$$K_{Raumart} = 35 \text{ dB für Büroräume und Ähnliches;}$$

$$K_{Raumart} = 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;}$$

$$L_a \quad \text{der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018)}$$

Mindestens einzuhalten sind:

$$R'_w = 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.}$$

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_w > 50 \text{ dB}$ sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018) 4.4.1.

Bei schutzbedürftigen Räumen, welche tagsüber auch zum Schlafen genutzt werden, ist eine fensterunabhängige Belüftung der Räume vorzusehen.

Ausnahmeregelung

Von den oben genannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass z. B. durch die Berücksichtigung abschirmender Gebäude geringere Geräuscheinwirkungen zu erwarten sind.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NW)

6.1 Fassaden, Außenwände

Mindestens 20 % der Fassaden/Außenwände von Gebäuden und Gebäudeteilen sind in Ziegelmateriale auszuführen. Die Ziegelflächen sind entsprechend der Farben des RAL-Registers in Rot, Dunkelrot, Rotbraun und Rotblau (ähnlich wie Nr. 8002 bis 8017) zulässig. Die Fugen dürfen nur in Ziegelfarbe oder in Grau ausgeführt werden. Als Ziegelformate sind nur Dünn- (DF) und Normalformat (NF) zulässig.

Für die übrigen geschlossenen Fassaden/Außenwände von Gebäuden und Gebäudeteilen ist als Material Putz, Metall und Glas zulässig. Die Putz-, Metall- und Glasflächen sind entsprechend der Farben des RAL-Registers in Hell Sandfarben (ähnlich wie RAL Nr. 1013 bis 1015), Weiß (ähnlich wie RAL Nr. 9001 bis 9003 und 9016) und Hellgrau (ähnlich wie RAL Nr. 7047 und 9018) zulässig.

Die Fassaden/Außenwände sind gemäß Festsetzungspunkt 7.3 Begrünung baulicher Anlagen im Sinne des Klima- und Umweltschutzes zu begrünen.

6.2 Dächer

Dachform

Im Plangebiet sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15 Grad zulässig.

Dachüberstände sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind konstruktiv notwendige Auskragungen.

Dacheindeckung

Die Dächer im Plangebiet sind gemäß Festsetzungspunkt 7.3 Begrünung baulicher Anlagen im Sinne des Klima- und Umweltschutzes zu begrünen.

Die nicht begrünte Dacheindeckung ist im Plangebiet in dunkelbraun, anthrazit und dunkelgrau zulässig.

Geneigte Dächer

Die Verwendung glasierter Dachsteine und -pfannen bzw. sonstiger glänzender Dachdeckungen ist nicht zulässig. Metallische Dachdeckungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

6.3 Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie

Die Nutzung regenerativer Energien wie Solarenergie und Solarthermie auf Dächern ist im Plangebiet zulässig. Das Aufständern von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf geneigten Dächern ist unzulässig.

Auf Flachdächern sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie nur zulässig, wenn die Höhe der aufgestellten Anlagen 0,5 m nicht überschreitet. Zum Rand des Flachdaches ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

6.4 Einfriedungen

Der Außenspielbereich der Kindertagesstätte ist mit einem mindestens 1,80 m hohen Draht- oder Stabgitterzaun einzufrieden. Für die Einfriedung des Außenspielbereichs ist ebenfalls der Festsetzungspunkt 7.2 Eingrünung der Fläche für Gemeinbedarf zu befolgen.

Die Kombination von Draht- oder Stabgitterzäunen mit Laubhecken ist zulässig.

6.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und am Gebäude parallel zur Fassade unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Die Fläche einer Werbeanlage ist maximal bis 2,0 m² zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

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

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

7.1 Außenspielbereich

Der gemäß Planzeichnung nicht überbaubare sowie auch der nach Bauausführung nicht überbaute Teil der „Fläche für Gemeinbedarf“ soll zweckbestimmungsgerecht in Relation zur baulichen Anlage (Kindertagesstätte) als Außenspielbereich gestaltet und entwickelt werden.

Innerhalb des Außenspielbereichs sind mindestens acht Solitär bäume (Bäume erster und zweiter Ordnung) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind nur ungiftige Laubbäume (Blätter und Früchte) ohne Dornen und Stacheln zulässig.

Mindestpflanzqualität: Solitärbaum Hochstamm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 20 - 25 cm.

7.2 Eingrünung der Fläche für Gemeinbedarf

Die Einfriedung des Außenspielbereichs der Kindertagesstätte innerhalb der „Fläche für Gemeinbedarf“ ist »innenliegend« durch eine Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen gemäß Pflanzliste zu ergänzen. Mindesthöhe der Pflanzen soll bei der Pflanzung mindestens 80 cm und der maximale Pflanzabstand 50 cm betragen. Unterbrechungen der Heckenanpflanzungen sind neben den für die Zuwegungen notwendigen Öffnungen bis zu einer Länge von 5 m zulässig.

Die Einfriedungen sind dauerhaft zu erhalten. Es sind nur ungiftige (Blätter, Saft und Früchte) Pflanzen ohne Dornen und Stacheln zulässig.

7.3 Begrünung baulicher Anlagen im Sinne des Klima- und Umweltschutzes

Dachbegrünung

Auf den Dachflächen der Hauptgebäude ist eine extensive Dachbegrünung herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Dachbegrünung muss mindestens 70 % der Dachfläche bedecken. Die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen.

Dachterrassenflächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Fassadenbegrünung

Auf mindestens 50 % der Fassadenfläche von Hauptgebäuden ist eine bodengebundene oder fassadengebundene, vollflächige – mit Ausnahme von Öffnungen – Fassadenbegrünung bis zur Oberkante des obersten Vollgeschosses herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Fassadenbegrünung kann mittels geeigneter Rankhilfen (Rankgitter, Ranknetze oder Seilsysteme) oder durch selbstklimmende Pflanzen erreicht werden. Es sind ausschließlich ungiftige, nicht wehrhafte (ohne Dornen und Stacheln), standortgerechte Gehölze zu verwenden. Pro laufenden Meter Fassadenfläche ist eine Pflanze zu pflanzen.

B KENNZEICHNUNGEN (UND NACHHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN)

1. Bodenaltlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 253/II „Opladen – nbso/Westseite – Kita Henkelmännchen-Platz“ ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen die nachfolgend genannte Fläche ausgewiesen:

NE 2063 – Eisenbahnstandort Opladen (EOP)

Weitere Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen liegen ausweislich der im Zuge der Erfüllung der Nachforschungspflicht ausgewerteten Unterlagen [GIS Leverkusen „OSIRIS“, Topographische Karte TK 25, Deutschen Grundkarte DGK 5] für den Geltungsbereich des vorgenannten Bebauungsplans nicht vor.

Art und Umfang der konkret erforderlichen Einzelmaßnahmen sind in Abhängigkeit von den geplanten Eingriffen bzw. Nutzungsänderungen mit dem Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde (UBB), frühzeitig abzustimmen und festzulegen.

C HINWEISE

1. Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem bekannten Bombenabwurfgebiet. Es existiert damit ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel (Bombenblindgänger). Eine Überprüfung des Plangebietes (der zu überbauenden Fläche) auf Kampfmittel wird empfohlen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem entsprechenden Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) zu entnehmen.

Zur genauen Festlegung der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst gebeten.

Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Fachbereich Recht und Ordnung der Stadt Leverkusen bzw. außerhalb der Bürozeiten die Feuerwehr zu benachrichtigen.

2. Bodenaltlasten

Zur Realisierung der nunmehr geplanten Nutzung als Kita-Standort ist aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Angesichts der sensiblen Nutzung als Kinderspielfläche wird seitens der UBB empfohlen, die belasteten Auffüllungen generell bis 0,6 m unter Geländeoberkante (GOK) aufzunehmen und einer geeigneten Entsorgung zuzuführen. Darüber hinaus sind die sensorisch auffälligen Bodenbelastungen im Bereich der RKS 15 vollständig zu beseitigen bzw. aufzunehmen.

Die Massendefizite, die durch Entnahme der Auffüllungen in Bereichen der geplanten Grün- und Spielflächen entstehen, sind durch Bodenmaterial, welches nachweislich die Vorsorgewerte gemäß Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Anhang 2, Punkt 4 einhält, auszugleichen.

Zur Gewährleistung einer fachgerechten Umsetzung (und Dokumentation) sind alle im Rahmen der Maßnahme erforderlichen Eingriffe in den Untergrund / Tiefbaumaßnahmen unter gutachterlicher Begleitung eines geeigneten Fachgutachters durchzuführen.

Werden im Rahmen der Eingriffe in den Untergrund / Tiefbaumaßnahmen Auffälligkeiten im Boden (Verfärbungen, Geruch, bodenfremde Materialien etc.) festgestellt, die über die im Rahmen der bislang durchgeführten Untersuchungen ange troffenen Auffälligkeiten hinausgehen, so ist die UBB unverzüglich zu informieren. Die weitere Vorgehensweise ist mit der UBB abzustimmen.

Nach Abschluss der Geländearbeiten ist der UBB eine vollständige Dokumentation der durchgeführten Tiefbau- und Sanierungsmaßnahmen vorzulegen.

2. Bodendenkmalpflege

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmal schutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden.

Zur Bodendenkmalpflege sind die Bestimmungen der §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) zur Meldepflicht und zum Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern zu beachten. Es gilt der folgende Hinweis:

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath,

Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Erdbebenzone

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone bzw. der geologischen Untergrundklasse zuzuordnen:

Stadt Leverkusen, Gemarkung Opladen: 0 / T

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

Dies gilt insbesondere z. B. für Schulen und damit auch für Kindertagesstätten.

4. Sonstiges

Sämtliche in den Planunterlagen genannten Normen des Deutschen Instituts für Normung (DIN) können bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin bezogen oder beim Fachbereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Leverkusen während der Dienststunden eingesehen werden.