

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan V30/III "Alkenrath - Kita zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Teich"

## Vorhaben- und Erschließungsplan

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan



### A Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

**1.1. Geplante Nutzung** (gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)  
Als Nutzungen sind im Plangebiet vorgesehen:  
Planabschnitt A: Apartmenthaus für betreutes Wohnen mit Tagespflege  
Planabschnitt B: Kindertagesstätte  
Die genaue Verwendung der Nutzungen im Plangebiet ist den Angaben in der Planzeichnung zu entnehmen.  
Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

##### 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)  
Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NN).  
Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Gebäudehöhe in Metern ü. NNH ist der obere Abschluss der Altkita.  
Gem. § 16 (6) können untergeordnete Gebäudeanteile, wie z. B. Aufzugsbefahrten, Treppenhäuser und technische Anlagen (inkl. solarthermischer Anlagen), die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,5 m überschreiten. Die Gebäudeanteile müssen mindestens um das Maß der Überschreitung über der Altkita von der Altkita zurücktreten.  
**2.2. Höhenbeschränkungen** (gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO)  
Einer Überschreitung der festgesetzten Höhenbeschränkungen durch untergeordnete, auskragende Bauteile wie beispielsweise Balkone, Loggien oder Hausengangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.

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

**3.1. Baugrenzen**  
Einer Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete, auskragende Bauteile wie beispielsweise Balkone, Loggien oder Hausengangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.

##### 4. Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Kinderspielflächen der Kita sowie Flächen zur Abfallverwertung und Stromversorgung.

##### 5. Stellplätze und Garagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 21a BauNVO)

**5.1. Stellplätze**  
Kfz-Stellplätze und überdachte Fahrradstellplätze sind nur innerhalb der für Stellplätze festgelegten oberirdischen Flächen oder in den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.

##### 6. Flächen für Aufschüttungen, Abräumarbeiten und Stützmauern (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2b BauGB)

Zur Herstellung einer einheitlichen Höhenlage der baulichen Anlagen und zum Anchluss der Höhenlage des Baugrundstücks an den Verkehrsflächen und die Nachbargrundstücke sind Aufschüttungen, Abräumarbeiten, Böschungen, Stützmauern, Treppen und Rampen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

##### 7. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen (gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB)

**7.1. Aufenthaltsräume**  
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbereiche schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 10191 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4105-1:2018/01). Die dafür maßgeblichen Lärmgegenstände sind der Planurkunde zu entnehmen. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbereiche der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (2018) nachzuweisen.

**7.2. Schalldämmende Lüftungssysteme**  
Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmgegenwärtigen Gebäudeteilen oder durch bauliche Schutzmaßnahmen, wie z. B. verglaste Vorbauten (z. B. verglasten Loggien, Wintergärten) mit teilgehängten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugewandten Außenbereich ein Beurteilungspegel lagert von ≤ 62 dB(A) erreicht wird.

**7.3. Außenwohnbereiche**  
Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmgegenwärtigen Gebäudeteilen oder durch bauliche Schutzmaßnahmen, wie z. B. verglaste Vorbauten (z. B. verglasten Loggien, Wintergärten) mit teilgehängten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugewandten Außenbereich ein Beurteilungspegel lagert von ≤ 62 dB(A) erreicht wird.

**7.4. Ausnahmeregelung**  
Ausnahmeregelungen kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines geringeren möglichen Außenlärmpegels oder anderer ergreifbarer Maßnahmen geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

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

**8.1. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
Die zu erhaltenden Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf gleichwertig zu ersetzen. Es sind Bäume entsprechend der Pflanzliste zu verwenden. Auf dem rückwärtigen Gelände der Kita ist ein Baum erster Ordnung entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf gleichwertig zu ersetzen.

**8.2. Anpflanzung von Bäumen**  
Die zu erhaltenden Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf gleichwertig zu ersetzen. Es sind Bäume entsprechend der Pflanzliste zu verwenden. Auf dem rückwärtigen Gelände der Kita ist ein Baum erster Ordnung entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf gleichwertig zu ersetzen.

**8.3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
Innerhalb dieser Fläche sind drei Bäume entsprechend der Pflanzliste mit einem StU von min. 18 - 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf gleichwertig zu ersetzen. Darüber hinaus ist auf der Fläche eine lückenhafte Bepflanzung mit mittelgroßen bis hohen (min. Wuchshöhe 2,0 m) Sträuchern herzustellen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Bedarf gleichwertig zu ersetzen. Zur Bepflanzung sind ausschließlich ökologisch wertvolle, blütenreiche Gehölze zu verwenden. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Artenvielfalt sind min. vier unterschiedliche Pflanzarten zu verwenden.

**8.4. Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen**  
Die nicht überbauten und nicht für die Erschließung oder die Außenspielflächen der Kita erforderlichen Flächen sind mit ökologisch wertvollen, blütenreichen Sträuchern und Bäumen ergänzt durch eine strukturelle Mischvegetation aus Rasen, Stauden und Bodendeckern, vielfach zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Begrünung der Flächen ist auf eine ausreichende Gattungs- und Artenvielfalt der Bepflanzung zu achten.

**8.5. Dachbegrünung**  
Die Dächer der Gebäude sind mit Ausnahme von Terrassen, Lichtkuppeln und technischen Aufbauten sowie deren Zuwegungen und soweit bautechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen, zu begrünen. Die Vegetationsstiefe für extensive Begrünung ist mit mindestens 0,10 m Schichtstärke zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht einzubauen und dauerhaft zu erhalten.

**8.6. Begrünung der Tiefgarage**  
Die unüberbauten Flächen über Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Terrassen und/oder notwendigen technischen Aufbauten sowie deren Zuwegungen vielfach und dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationsstiefe für die Begrünung ist mit min. 0,80 m Schichtstärke zuzüglich zu erforderlicher Drainschicht fachgerecht einzubauen und dauerhaft zu erhalten.

**8.7. Fassadenbegrünung**  
Es sind min. 25% der laufenden Meter pro Gebäude zu begrünen. Dabei ist je laufendem Meter eine Pflanze entsprechend der Pflanzliste 3 - Fassadenbegrünung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf gleichwertig zu ersetzen.

##### 9. Vorhaben- und Erschließungsplan (gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3 BauGB)

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind nur die Vorhaben zulässig, die den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans entsprechen und zu dessen Durchführung sich der Vorhabenräger in dem Durchführungsvertrag mit der Stadt Leverkusen verpflichtet hat.

##### II. Baurechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

##### 1. Einfriednungen

Der Außenbereich der KITA ist mit einem 1,60 m hohen Stablatzzaun einzufrieden. In Kombination mit der Zaunanlage ist auf dem Grundstück der KITA eine Hecke aus standortgerechten Laubbäumen entsprechend der Pflanzliste der Höhe des Zaunes (Mindesthöhe bei der Pflanzung 0,80 m) mit einem maximalen Pflanzabstand von 0,50 m zu pflanzen.

### Verfahrensvermerke (Nichtzutreffendes bitte streichen)

#### Aufstellung (§ 2 BauGB)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Baun und Planen der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan ..... genehmigt.  
Der Beschluss des Ausschusses des Rates ist am ..... ortsbekannt gemacht worden.  
**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden** (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom ..... bis ..... stattgefunden.  
Protokolle werden den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgelegt.  
**Öffentliche Auslegung** (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)  
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Baun und Planen der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht genehmigt und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen. Nach ersichtlicher Bekanntmachung am ..... wurde der Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgesetzt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.  
**Erneute öffentliche Auslegung** (§ 4 Abs. 3 BauGB)  
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Baun und Planen der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ..... den geänderten Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht genehmigt und die erneute öffentliche Auslegung für die Dauer von ..... beschlossen.  
Nach ersichtlicher Bekanntmachung am ..... wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB vom ..... bis einschließlich ..... erneut öffentlich ausgesetzt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

#### Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ..... über die vorgeschriebenen Stellungnahmen entschieden. Das Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO 2017 sowie § 7 GO NRW genehmigt und die Satzungsbeschluss genehmigt.

#### Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ..... überein.  
Die Satzung wird hiermit ausfertigt.

#### Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ..... wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsbekannt gemacht.  
Dem Bebauungsplan wurde eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB beigefügt. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

#### Blattschnitt - Übersicht

M 1:5.000

### Legende

#### Bestand

Katastergrundlage  
Wohngebäude  
Wirtschaftsgebäude  
Öffentliche Gebäude  
Bordstein  
Hauptheizanlage  
Schachdeckel  
Höhe über NNH  
Neue Höhe über NNH  
Vorhandene Flurstücksgrenze  
Vorhandene Flurgrenze  
Gemarkungsgrenze  
Vorhandene Baum  
Vorhandene Straße

#### Sonstige Planzeichen

Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22)  
Stellplatz  
Tiefgarage  
Grenze der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 2 BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugrubens  
Lämpferebene  
Umgrünung von Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB)

#### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 1 bis 11 BauNVO)

Wohnen und Kita i. V. m. § 12 Abs. 3 BauGB  
Planabschnitt A: Betreutes Wohnen mit Tagespflege  
Planabschnitt B: Kindertagesstätte

#### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 3 und § 17 BauNVO)

Festz. Gebäudehöhe über der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche z.B. GH 53,5 m ü. NNH

#### Baugrenzen, Bauflächen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)

Baugrenze

#### Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrt / Ausfahrt

#### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche, Parkanlage

#### Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
Anpflanzen von Bäumen  
Erhaltung von Bäumen



### Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage

#### Rechtsgrundlagen

- Genehmigung für das Land Nordrhein-Westfalen (GW) NRW vom 14.7.1994, in der derzeit gültigen Fassung
- Baugesetz (BauGB), § 6 Abs. 2 Nr. 1, § 20 (1) BauGB, § 363a, in der derzeit gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung vom 04. August 2018 und vom 01. Januar 2019, in der derzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausübung der Bauaufsicht und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanVZO) vom 18.12.1990, in der derzeit gültigen Fassung
- Bauzonenverordnung (BauZVO), § 6 Abs. 2 Nr. 11, 2017 (BauZ 18.378), in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, in der derzeit gültigen Fassung

#### Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhenangabe

- Die angegebenen Koordinaten beziehen sich auf das Lagekoordinatensystem ETRS89/UTM (ETRS89/UTM Zone 32N)
- Auf Grund der UTM-Abbildungseigenschaften sind aus ETRS89/UTM-Koordinaten ermittelte Breiten (B) vor der Übertragung in die Orthokarte mit dem für Leverkusen gültigen Datum (DIN 4539/ETRS89) zu korrigieren. Beispiel: (B+0,018) + (SUTM) / 0,99962 (Korrekturen) + 18 (nm) / 100m
- Die angegebenen Höhen wurden örtlich ermittelt und beziehen sich auf den NNH "Düsseldorfer Hauptbahnhof" 1992 (DHN92) im Höhen datum (HST) 160.
- Projekthorizontale Verschiebung: NNH + 18 m / 0,034 m

Die Katastergrundlage entspricht für den Geltungsbereich dem Stand von .....

#### ÖVVI (Fachbereich: Kataster und Vermessung)

Der Plan enthält die Mindestfestsetzungen in Sinne des § 30 BauGB sowie weitere Festsetzungen in Sinne des § 8 BauGB.  
Anmerkung:  
Im Drogen gehen für den Bestand die Zeicheneinheiten für Katasterkarten und Vermessungspläne in Nordrhein-Westfalen (Zeicheneinheit: NW) in der jeweils gültigen Fassung.

Dieser Karte ist ausschließlich geschützt.  
Vollständige oder unvollständige Vervielfältigungen, sowie Speicherung auf Datenträger nur mit Erlaubnis des Herausgebers.

Stadt Leverkusen  
Fachbereich Stadtplanung

### Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 30/III  
"Alkenrath - Kita zwischen  
Geschwister-Scholl-Straße und Teich"

#### Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 1 von 1)

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus einem Blatt:  
Blatt 1: Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und Vorhaben- und Erschließungsplan  
Die dargestellten Ansichten und Schnitte haben keinen Festsetzungscharakter.

Vorbereitender:  
CC  
Cohs Consult GmbH  
Industriestraße 157  
50999 Köln

Sitzabteilung Planung in Zusammenarbeit mit der Stadt Leverkusen durch Planungsbüro:  
ulrich hartung  
Stadtplanung Projektentwicklung  
Ulrich Hartung GmbH  
Adenauerallee 127a  
53113 Bonn

Fachbereichsleitung 61  
613 - Abteilung Planung  
Planungsbüro  
20.11.2022  
Zuletzt gespeichert am: 12.12.2022

Maßstab 1:500 Stand: 12.08.2022