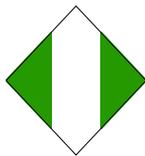


STADT LEVERKUSEN



Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 39/I „Manfort – IPL-Kita“

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitung:
Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

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

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Fläche für Gemeinbedarf (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist gemäß Eintrag im Plan mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

Zulässig sind:

- Kindertagesstätten

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max) bezieht sich auf Meter über Normalhöhennull (m. ü. NHN). Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der (maximalen) Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlage ist die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage maßgeblich.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtung wie z. B. Treppenbauten, Lüftungsanlagen sowie durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist um max. 2 m zulässig.

Technische Aufbauten und aufgeständerte Solaranlagen auf Gebäuden mit Flachdächern sind mindestens um 2 m von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 BauNVO)

Überschreitung durch untergeordnete Bauteile

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie Hauseingänge, Vordächer, Dachabstände oder technische Anlagen (z. B. für Be- und Entlüftung, Entrauchung oder Versorgungsanlagen) um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch nicht überdachte und unmittelbar an das Gebäude der Kindertagesstätte angrenzende Terrassen um max. 2,5 m überschritten werden.

4. Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Stellplätze (St) und Fahrradstellplätze (FSt) sind nur innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Die Errichtung von oberirdischen Garagen und Carports ist unzulässig.

5. Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den mit Ki, St und FSt festgesetzten Flächen zulässig.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Kinderspielanlagen der Kita, Anlagen zur Stromversorgung, Geräte- oder Gartenhäuser mit einer Grundfläche von insgesamt bis zu 16 m² sowie Flächen für die Niederschlagsentwässerung.

Standorte für Abfallbehälter (As) sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Terrassenüberdachungen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Passiver Schallschutz

Aufenthaltsräume

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 maßgebliche Außenlärmpegel beträgt 66db(A) innerhalb des Geltungsbereiches dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. 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.

Ausnahmeregelung

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

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

7.1 Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit ökologisch wertvollen, blütenreichen Sträuchern und Bäumen ergänzt durch eine strukturreiche Mischvegetation aus Rasen, Stauden und Bodendeckern, vollflächig zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bei der Begrünung der Flächen ist auf eine ausreichende Gehölzdichte und Artenvielfalt der Bepflanzung zu achten.

Die Versiegelung ist zu beschränken auf die zulässigen Nebenanlagen sowie notwendige Erschließungsflächen. Versiegelte Flächen im Sinne dieser Festsetzung sind auch teildurchlässige Flächen, wie z. B. Pflasterflächen, wassergebundene Flächen, Rasengittersteine, Schotterflächen, Kiesbelag im Sinne der DIN 1986-100:2016-12, Tabelle 9, Nr. 2. und vergleichbare Materialien.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind 8 einheimische, standortgerechte (Laub-) Bäume zu pflanzen. Die Anpflanzung ist innerhalb von zwei Pflanzperioden nach Baufertigstellung fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

7.2 Begrünung der Anpflanzflächen

Anpflanzfläche P1

Die in der Planzeichnung mit P1 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten Gehölzen als dichte Strauchpflanzung mit Einzelbäumen oder Baumgruppen fachgerecht zu bepflanzen. Die Pflanzqualität für die Baumpflanzungen wird wie folgt beschrieben: Bäume als hochstämmiger Laubbaum mit der Mindestqualität: 3 x v., m.B. StU 16-18 (dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm).

Anpflanzfläche P2

Die in der Planzeichnung mit P2 gekennzeichneten Flächen sind mit einer Schnithecke zu bepflanzen. Pflanzqualität: Sträucher mit mindestens 3 Trieben, 80 – 100 cm Höhe, ohne Ballen.

Anpflanzfläche P3

Die in der Planzeichnung mit P3 gekennzeichneten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft mit einer Mischvegetation aus Sträuchern, Bodendeckern und/oder Rasen/Wiese zu begrünen.

Innerhalb der Anpflanzfläche P3 sind darüber hinaus in Summe mindestens 4 standortgerechte Laubbäume gemäß Planzeichnung als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Baumstandorte dürfen jeweils um 2 m parallel zur Straßenachse verschoben werden. Die Baumart ist nach aktueller GALK-Liste (Straßenbaumliste der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz) zu wählen.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm.

Die Baumscheiben sind mit Rasen einzusäen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen.

Hinweis: Baumscheiben sind > 6 m² zu errichten. Pflanzgruben sind mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ herzustellen und mit geeignetem Substrat zu verfüllen. Die Vorgaben der FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen und Pflanzgruben sind entsprechend anzuwenden.

7.3 Dachbegrünung

Das Flachdach des obersten Geschosses der Kindertagesstätte ist mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Dafür ist das Dach mit einer durchwurzelbaren Magersubstratauflage mit einer Mindestaufbaudicke von 10 cm zzgl. Drainschicht zu versehen. Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate der Dachbegrünung sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“, (Ausgabe 2018 bzw. den entsprechenden Neuauflagen) auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsaufbau e.V., Bonn).

Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Dachfenster genutzt werden sowie Flächen zur notwendigen Erschließung und Terrassen. Dachflächen, auf denen Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien errichtet werden, dürfen nicht von der Begrünung ausgenommen werden.

7.4 Fassadenbegrünung

Auf mindestens 25 % der Fassadenfläche von Hauptgebäuden ist eine bodengebundene Fassadenbegrünung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. In diesen 25 %, die es zu begrünen gilt, können die Fassadenfläche der Nebenanlage (Ki) mit angerechnet werden. Es sind ausschließlich ungiftige, nicht wehrhafte (ohne Dornen und Stacheln), Arten zu verwenden.

8. Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m § 12 Abs. 3a 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 Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag mit der Stadt Leverkusen verpflichtet hat.

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

9.1 Fassaden

Als Hauptfassadenmaterial ist Putz und/oder Klinker und/ oder Holz zu verwenden. Zulässig sind nur helle, abgetönte und aufeinander abgestimmte Farben mit einem Helligkeitswert < 40 %.

9.2 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Stellplätze (auch temporäre) für bewegliche Abfallbehälter sind in den dafür gekennzeichneten Flächen (As) anzuordnen. Dauerhafte Stellplätze sind so abzuschirmen, dass die Behälter von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar sind.

9.3 Einfriedungen

Der Außenbereich der Kita ist mit einem 1,80 m hohen Stabgitterzaun einzufrieden. In Kombination mit der Zaunanlage ist auf dem Grundstück der Kita eine Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen gemäß der Pflanzliste entsprechend der Höhe des Zauns (Mindesthöhe bei der Pflanzung 0,80 m) mit einem maximal Pflanzabstand von 0,50 m vor den Zaun, auf eigenen Flächen zu pflanzen.

9.4 Hinweisschilder

Hinweisschilder dürfen nur an der Süd- oder Ostfassade angebracht in Form von Schriftzügen, Einzelbuchstaben und / oder einzelnen Symbole angelegt werden. Sie müssen mit Abstand zur Fassade (max. 10 cm) montiert werden und dürfen hinterleuchtet oder angestrahlt sein. Die zulässige Montagehöhe der einzelnen Werbeanlage ist auf max. 2,70m (OK Fassade) beschränkt. Die Fläche für Hinweisschilder ist auf insgesamt maximal 2 m² begrenzt.

Die Kombination von Hinweisschilder und Fassadenbegrünung ist zulässig.

Folgende Hinweisschilder sind nicht zulässig:

- Blicklichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Lauflichtanlagen,
- Projektoren,
- Anlagen mit der Möglichkeit, Motive zu wechseln (Wendeanlagen) und
- Angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder in der Helligkeit verändert wird.

C HINWEISE

10. Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten:

- Zum Schutz von Brutvögeln sind Fäll- und Rodungsarbeiten ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. eines Jahrs bis zum 28./29.02 des Folgejahrs zulässig. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Gebüsch, Holzstapeln, Schnittguthaufen oder ähnlichen Strukturen in Bodennähe.

11. Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gem. den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen bei Berücksichtigung der gültigen Regelwerke die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung beachtet werden.

Das Plangebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen: Stadt Leverkusen: 1/T.
Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gem. DIN4149:2005 und den entsprechenden Bedeutungsbeiwerten wird ausdrücklich hingewiesen.

12. Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen keine besonderen Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Überprüfung des Bereichs auf Kampfmittel ist nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist die Arbeit sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründung, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

13. Bodendenkmalschutz

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, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amts für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

14. DIN-Normen

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.

15. Pflanzvorschlagslisten

Pflanzvorschlagsliste 1 – Maßnahmenfläche P1

Standortgerechte Sträucher:

- blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
- Hasel	Corylus avellana
- zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
- eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
- Liguster	Ligustrum vulgare
- Schlehe/Schwarzdorn	Prunus spinosa
- Hundsrose	Rosa canina
- Sal-Weide	Salix caprea
- schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Klein-bis mittelkronige Bäume

- Feld-Ahorn	Acer campestre
- Sand-Birke	Betula pendula
- Hainbuche	Carpinus betulus
- Vogel-Kirsche	Prunus avium
- Wild-Birne	Pyrus communis
- Vogelbeere	Sorbus aucuparia
- Schwarzerle	Alnus glutinosa
- Zitterpappel	Populus avium
- Blumen-Esche	Fraxinus ornus
- Baum-Hasel	Corylus colurna
- Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
- Wild Ahorn	Malus sylvestris
- Spitz-Ahorn	Acer platanoides „Columnare“
- Ulme `New Horizon´	Ulmus `New Horizon´

Rank-und Kletterpflanzen

- Fünfblättrige Klettergurke	Akebia quinata
- Aristolochia tomentosa	Pfeifenblume
- Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitalba
- Efeu	Hedera helix
- Immergrünes Geißblatt	Lonicera henryi

- | | |
|----------------|--|
| - Winterjasmin | Jasminium nudiflorim |
| - Wilderwein | Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ |

Mindestpflanzqualität:
1,5 l Topf, ab 2 Triebe, 60-100 cm

Pflanzvorschlagsliste 1 – Maßnahmenfläche P2

Heimische und standortgerechte Schnitthecken

- | | |
|---------------------------|--------------------|
| - Rotbuche | Fagus sylvatica |
| - Hainbuche | Carpinus betulus |
| - eingriffeliger Weißdorn | Crateagus monogyna |
| - Feldahorn | Acer campestre |
| - Liguster | Ligustrum vulgare |