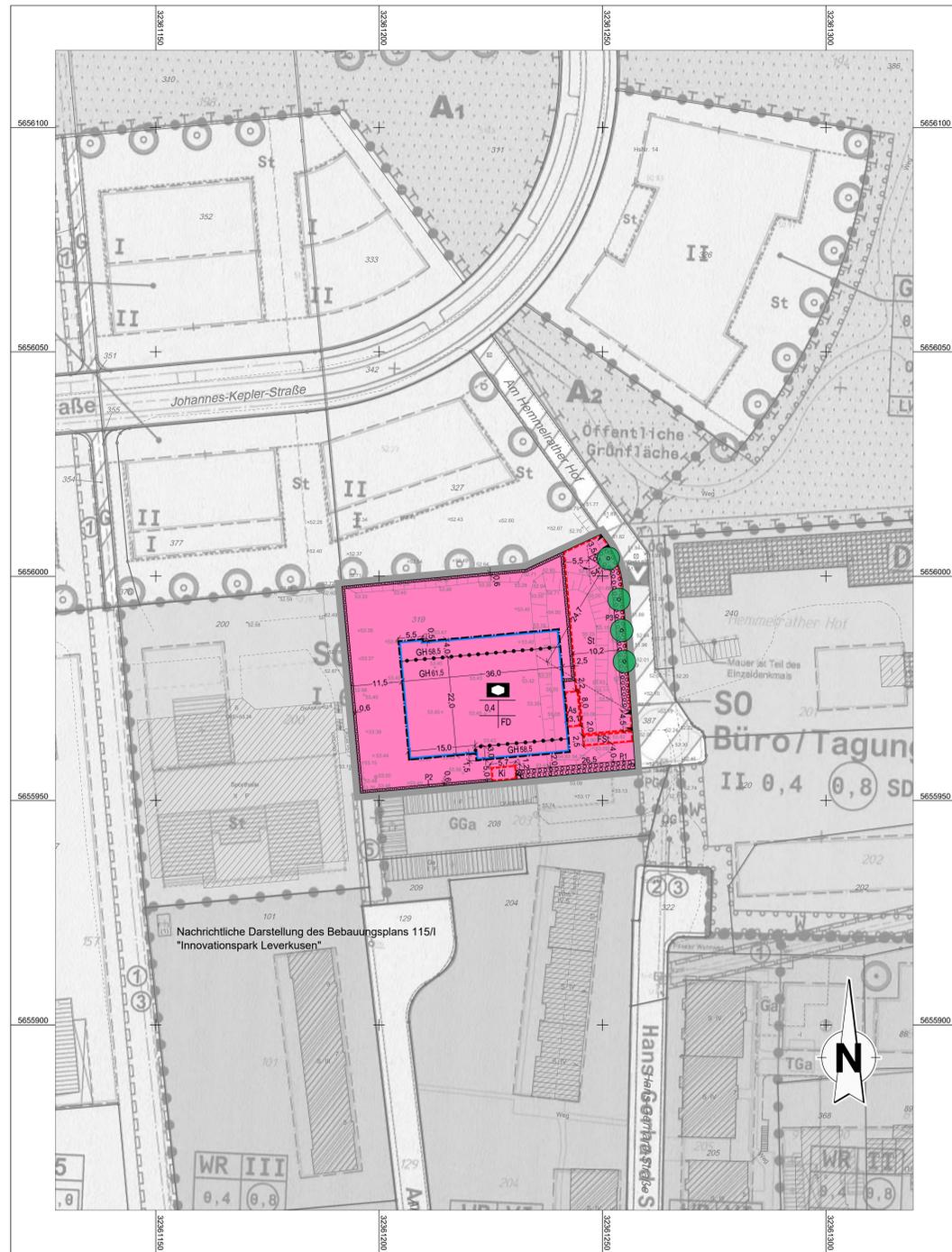


Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 39/I „Manfort - IPL-Kita“



A Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)

- 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
- Maß der baulichen Nutzung**
2.1 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16 Abs. 3 i. V. m. § 19 BauNVO)
Die maximale zulässige Gebäudehöhe (GH max) bezieht sich auf Meter über Normalhöhennull (m. ü. NNH). 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 Gebäudeeinrichtungen wie z. B. Treppenhäuser, 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.
- 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, Entsaugung oder Versorgungsanlagen) um bis zu 1,5 m überschritten werden.
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen nicht über die Dachfläche und unmittelbar an das Gebäude der Kindertagesstätte angrenzende Terrassen um max. 2,5 m überschritten werden.
- Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**
Stellplätze (St) und Fahrradstellplätze (FS) sind nur innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Die Errichtung von oberirdischen Garagen und Carports ist unzulässig.
- 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, SI und FS festgesetzten Flächen zulässig.
Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Kinderspielflächen der Kita, Anlagen zur Stromversorgung, Geräte- oder Garagenhäuser 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.
- 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 schutzdichtender Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01), auszuführen. Der maßgebliche Außenlärmpegel beträgt 66dB(A) innerhalb des Geltungsbereichs 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 erprobter Maßnahmen geringere Anforderungen an die erforderlichen Schutzmaßnahmen zu stellen sind.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26a BauGB)**
7.1 Begrünung der privaten Grundstücksfläche
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit ökologisch wertvollen, blütenreichen Sträuchern und Bäumen ergänzt durch eine strukturelle Mischvegetation aus Rasen, Stauden und Bodendeckern, vielfältig 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 lehrdichtungsflächen, wie z. B. Pflasterflächen, wassergebundene Flächen, Rasengittersteine, Schotterflächen, Kiesbelag im Sinne der DIN 1988-100:2016-12, 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 Laubbäum mit der Mindestqualität: 3 x v., m.B. SU 16-18 (dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm).
Anpflanzfläche P2
Die in der Planzeichnung mit P2 gekennzeichneten Flächen sind mit einer Schnitthecke zu bepflanzen. Pflanzqualität: Sträucher mit mindestens 3 Trieben, 60 - 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 Straßenseite verschoben werden. Die Baumart ist nach aktueller GAUK-Liste (Straßenbaumliste der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz) zu wählen.
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm.

- 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 - Maßnahmefläche P1

- blutroter Hartriegel	Corvus sanguinea
- Hasel	Corvus avellana
- zweiflügeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
- eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
- Liguster	Ligustrum vulgare
- Schilf-Schwarzdorn	Prunus spinosa
- Hartriegel	Rosa canina
- Sal-Weide	Salix caprea
- schwarzer Holunder	Sambucus nigra

- Klein- bis mittelgroße Bäume	
- Feld-Ahorn	Acer campestre
- Sand-Birke	Betula pendula
- Hartriegel	Carpinus betulus
- Vogel-Kirsche	Prunus avium
- Wild-Birne	Pyrus communis
- Vogelbeere	Sorbus aucuparia
- Schwarzerle	Alnus glutinosa
- Zitterpappel	Populus avium
- Blumen-Esche	Fraxinus omus
- Baum-Hassel	Corulus colurna
- Gewöhnliche Esche	Prunus excelsior
- Wild-Ahorn	Malus sylvestris
- Spitz-Ahorn	Acer platanoides „Columnar“
- Ulme „New Horizon“	Ulmus „New Horizon“

- Rank- und Kletterpflanzen	
- Fünfflügelige Klettergurke	Akebia quinata
- Aristochia tomentosa	Pferlenbume
- Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitalba
- Efeu	Hedera helix
- Immergrüner Geißbart	Lonicera henryi
- Winterjasmin	Jasminum nudiflorum
- Wilderweiden	Parthenocissus tricuspidata „Veitchi“

Mindestpflanzanzahl:
1,51 Topf, ab 2 Triebe, 60-100 cm

Pflanzvorschlagsliste 2 - Maßnahmefläche P2

- Heidekraut- und standortgerechte Schnitthecken	
- Rotbuche	Fagus sylvatica
- Hartriegel	Carpinus betulus
- eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
- Felsahorn	Acer campestre
- Liguster	Ligustrum vulgare

16. Hinweiswächler
Hinweiswächler dürfen nur an der Süd- oder Ostfassade angebracht in Form von Schutzkästen, Einzelstäben und/oder einzelnen Symbolen angebracht werden. Sie müssen mit Abstand zur Fassade (max. 10 cm) montiert werden und dürfen hinterleuchtet oder angestrahlt sein. Die zulässige Montagehöhe der einzelnen Werbeanlagen ist auf max. 2,70 m (OK Fassade) beschränkt. Die Fläche für Hinweiswächler ist auf insgesamt maximal 2 m² begrenzt.
Die Kombination von Hinweiswächler und Fassadenbegrünung ist zulässig.
Folgende Hinweiswächler 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 Verminderungsmaßnahmen einzuhalten:
• Zum Schutz von Brutvögeln sind Fall- und Rodungsarbeiten ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02.02 des Folgejahres zulässig. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Gebüsch, Holzstapeln, Schnittguthaufen oder ähnlichen Strukturen in Bodennähe.
11. Erdbefanggefährdung
Es wird auf die Bewertung der Erdbefanggefährdung hingewiesen, die bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gem. den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauen in deutschen Erdbefanggebieten“ zu berücksichtigen ist. Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerktypen müssen bei Berücksichtigung der gültigen Regelwerke die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbefanggefährdung beachtet werden.
Das Plangebiet ist folgender Erdbefangzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen: Stadt Leverkusen: T1.
Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gem. DIN 149:2005 und den entsprechenden Bedeutungsbeurteilungen 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 archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalschutz im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Wahrung des LVR-Amts für Bodendenkmalschutz für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

- Verfahrensvermerke (Nichtzutreffendes bitte streichen)**
Aufstellung (§ 2 BauGB)
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen (der Rat) der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am den Beschluss zur Aufhebung / Änderung / Aufhebung / Einleitung / Gestalt. Der Beschluss / des Ausschusses / des Rates ist am ortsbekannt gemacht worden.
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom bis stattgefunden. Passiert wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet.
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am den gebildeten Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung für die Dauer von beschlossenen.
Nach ortsbekannter Bekanntmachung am wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom bis einschließlich erneut öffentlich ausgesetzt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am den gebildeten Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung für die Dauer von beschlossenen.
Nach ortsbekannter Bekanntmachung am wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 4a 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 vorgetragenen Stellungnahmen entschieden, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit dem BauVO 2017 sowie § 7 GO NRW gefasst und die Satzungsbeschluss gefasst.
Ausfertigung
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom überein.
Die Satzung wird hiermit ausgesetzt.
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 1:5000

Legende	
Bestand Katastergrundlage	
Grundflächenzahl (GRZ)	
Wohngebäude	
Wirtschaftsgebäude	
Öffentliche Gebäude	
Bordstein	
Schachthofdeckel	
Bioschling	
Zaun	
Einfahrt	
Höhe über NNH	z. B. 51,97
Vorhandene Flurstücksgrenze	

Maß der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	z.B. 0,4
maximale Gebäudedichte in Metern über Normalhöhennull	z.B. GH 5,5
Bauweise, Bautilien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)	
Baugrenze	
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	
Flächen für Gemeinbedarf	
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
Einfluchtbereich / Auffahrbereich	
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)	
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	
Anpflanzen von Bäumen	
Sonstige Planzeichen	
Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22)	
Stellplätze	St
Fahrradstellplätze	FS
Außensportanlagen	As
Kinderspielflächen	Ki
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes	
Anforderung an die Gestaltung	
Flächmaß	FD

Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage

Rechtsgrundlagen

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.7.1994, in der derzeit gültigen Fassung.
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. B. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), in der derzeit gültigen Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 BauO NRW 2018) in Kraft getreten am 04. August 2018 und zum 01. Januar 2019, in der derzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1989 - PlanZ 89) vom 18.12.1989, in der derzeit gültigen Fassung.
- Baummaßstabverordnung (BauMStV) i. d. F. d. B. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, in der derzeit gültigen Fassung.

Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhengrundlage

- Die angegebenen Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem ETRS89/UTM (LST48N / UTM Zone 32N).
- Auf Grund der UTM-Abbildungskurve sind aus ETRS89/UTM-Koordinaten ermittelte Strecken (S) von der Übertragung in die Ortskurve mit dem für Leverkusen gültigen Maßstabsfaktor (M) zu korrigieren (Beispiel: S(Orts) = S(UTM) * 0,99982 (Korrekturfaktor +18 mm / 100m)).
- Die in m über NNH angegebenen Höhen beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHNH2016) im Höhenstab (HST) 170.

Die Katastergrundlage entspricht für den Geltungsbereich/Änderungsbereich dem Stand vom:

ÜNB (Fachbereich Kataster und Vermessung)

Dieser Plan enthält die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BauGB sowie weitere Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB.

Alle Angaben im ÜNB gelten für den Bestand der Zeichnungsschriften für Katasterkarten und Vermessungsunterlagen in Nordrhein-Westfalen (Zeichnungsschrift NW) in der jeweils gültigen Fassung.

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung, Verbreitung, sowie Speicherung auf Datenträger nur mit Erlaubnis des Herausgebers.

Herausgeber:
Stadt Leverkusen
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung

Stadt Leverkusen

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

Blatt 2:
Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus 2 Teilen:
Blatt 1: Vorhaben- und Erschließungsplan
Blatt 2: Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen

Vorbereitender:
Colonia Kids GmbH & Co. KG
Parkstraße 10
50968 Köln

Städtebauliche Planung in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung der Stadt Leverkusen durch Planungsbüro

ISIR
Innovative Stadt + Raum
Zur Pumpstation 1
42781 Haan

Fachbereichsplanung 61

Gezeichnet: Geprüft/Überarbeitet: 613 - Projektleitung: 613 - Abteilungsleitung:
Planungsbüro: FB 61 - 613

Zuletzt gespeichert am: 06.04.2023

Maßstab 1:500 Stand: 06.04.2023 BLATT 1/2