

---

**Bebauungsplan Nr. 206/I „Kurtekottenweg/Fontanestraße“  
in Leverkusen-Wiesdorf**

• **Textliche Festsetzungen**

Hinweis:

Zur besseren Nachvollziehbarkeit sind die nach der öffentlichen Auslegung geänderten Textpassagen unterstrichen und in roter Schrift dargestellt.

**I. Textliche Festsetzungen**

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

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

**1.1 Flächen für den Gemeindarf (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Die Flächen für den Gemeindarf sind wie folgt gegliedert:

- Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“
- Zweckbestimmung „schulische Einrichtungen“

**1.2 Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauNVO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude;
- Anlagen für soziale Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Unzulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften;
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- Anlagen für Verwaltungen;
- Gartenbaubetriebe;
- Tankstellen.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die zulässige Grundflächenzahl von maximal 0,4 und durch die Höhe der baulichen Anlagen gemäß den Einträgen in der Planzeichnung.

### **2.1 Überschreitung der Baugrenzen (gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO)**

Die festgesetzte Baugrenze im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ kann bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen für die Errichtung einer Außentreppe einmalig und in einer maximalen Breite von 5,0 m um bis zu 11 m überschritten werden.

Überschreitung durch Terrassen

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen in allgemeinen Wohngebieten WA durch nicht überdachte Terrassen bis zu einer Tiefe von 4 m überschritten werden.

## **3. Nebenanlagen (gemäß § 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

In den Flächen für Gemeinbedarf sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische, untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

## **4. Stellplätze (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

In den Flächen für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind Stellplätze nur in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ zulässig.

In den Flächen für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „schulische Einrichtungen“ sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze auch ausnahmsweise zulässig.

Im Wohngebiet (WA) sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb zulässig.

## **5. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Einwirkungen bzw. zur Vermeidung oder Minderung von Einwirkungen aus Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Für die Hauptgebäude der Kindertagesstätten in den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sowie für mindestens ein Hauptgebäude in der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „schulische Einrichtungen“ und für das Wohngebäude gelten folgende Festsetzungen:

### **5.1 Betriebsmäßig nicht zu öffnende Fenster**

Die Gebäude sind mit betriebsmäßig nicht zu öffnenden Fenstern auszustatten.

### **5.2 Lüftungsanlage und Dichtigkeit der Gebäudehülle**

Die Gebäude sind mit einer Lüftungsanlage auszustatten, die manuell abschaltbar sein muss. Die Leistung der Anlage muss so bemessen sein, dass eine betriebsmäßige Öffnung der Fenster für eine ausreichende Versorgung nicht erforderlich ist.

Die Gebäude sind mit einer schützenden, luftdichten Gebäudehülle gemäß den Anforderungen der EnEV 2009 und den Vorgaben an ein "Effizienzhaus KfW 55" (Luftwechsel von maximal  $1,5 \text{ h}^{-1}$  bei einer Druckdifferenz von 50 Pascal) auszustatten. Darüber hinausgehend ist eine Luftwechselrate von maximal  $0,7 \text{ h}^{-1}$  bei einer Druckdifferenz von 50 Pascal nachzuweisen.

Der normalbetriebliche Luftwechsel über die technische Lüftung ist in einem Bereich zwischen  $0,9 \text{ h}^{-1}$  und  $1,0 \text{ h}^{-1}$  über den  $\text{CO}_2$ -Gehalt der Raumluft zu regeln. Vor Inbetriebnahme ist die Luftdichtheit mittels geeigneter anerkannter Prüfverfahren (z.B. Blower-Door-Test im Sinne der EnEV) durchzuführen.

### **5.3 Installation von Warneinrichtung/Warnanlage**

Die Gebäude sind mit einer akustischen Warneinrichtung, die sowohl im Gebäudinneren als auch auf den Freiflächen laut und deutlich vernehmbar ist (Schallleistungspegel von mindestens 65 dB(A)).

Diese Festsetzung gilt für die Hauptgebäude der Kindertagesstätten in den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sowie für mindestens ein Hauptgebäude in der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „schulische Einrichtungen“.

## **6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

### **6.1 Gewerbelärm**

Be- und Entlüftungsanlagen sowie die dazugehörigen Lüftungsöffnungen sind so anzuordnen und technisch auszustatten, dass umliegende Nutzungen und Gebäude nicht beeinträchtigt werden. Dies ist gutachterlich nachzuweisen.

## **7. Bindungen für Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

### **7.1 Erhaltung von Bäumen/einer Baumgruppe**

Die in der zeichnerisch als zum Erhalt von Bäumen festgesetzten Fläche vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

Abgängige Bäume sind durch Pflanzung einheimischer Laubbäume zu ersetzen (Mindeststammumfang der Ersatzbäume 18-20cm).

## **7.2 Stellplatzbegrünung**

Zur Stellplatzbegrünung ist pro fünf Stellplätze je ein Baum zu pflanzen. Als Bäume sind z.B. Quercus robur i.S., Carpinus betulus i.S., Acer platanoides i.S. in der Qualität Hst. 18-20, mdB zu verwenden.

Im Bereich der Fläche, die von Bebauung frei zu halten ist (siehe Punkt 8 dieser Festsetzungen) sind statt Bäumen, Hecken als Stellplatzeingrünungen anzulegen. Dazu sind pro Stellplatz 2,50 m laufende Hecke anzulegen. Dazu sind Hainbuchen (Carpinus betulus) in der Qualität 2xv. o.B. 100-125cm, 5Stck/lfm Hecke versetzt gepflanzt, zu verwenden.

Die Stellplatzbegrünung als Bäume oder Hecke ist sowohl innerhalb der festgesetzten Flächen für die Stellplätze, als auch außerhalb dieser Flächen zulässig, wenn sie in einem Abstand von maximal 3 m begleitend angepflanzt werden.

Im Bereich der Fläche, die gemäß Punkt 7.1 dieser textlichen Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen festgesetzt ist, können Ausnahmen hinsichtlich der Anzahl der zu pflanzenden Bäume und der Pflanzabstände zugelassen werden.

## **8. Flächen die von Bebauung frei zu halten sind (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

In der zeichnerisch festgesetzten Fläche, die von Bebauung frei zu halten ist, ist es unzulässig

- Gebäude, die Aufenthaltsräume beinhalten, zu errichten
- ~~hochstämmige und großkronige Bäume anzupflanzen, deren Kronenansatz in und Gehölze mit einer Höhe~~Endwuchshöhe von ~~mindestens 1,80~~über 2,50 m beginnt anzupflanzen.

Zulässig ist

- die Anlage von befestigten Flächen,
- die Anlage von Stellplatzanlagen für Pkw und Fahrräder, soweit sie eine Höhe von 1,60 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten,
- Begrünungen und Anpflanzungen von niedriger und mittelhoher Bepflanzung mit einer ~~Wuchshöhe~~Endwuchshöhe von maximal 2,00 m,
- die Anlage von Zäunen mit einer Höhe von höchstens 1,60 m über Geländeoberfläche,
- sonstige bauliche Anlage mit einer Höhe von nicht mehr als 1,00 m über Geländeoberfläche.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Nebengebäude in Leichtbauweise, die zur Unterbringung von Garten- und Spielgerät vorgesehen sind mit einer Höhe von maximal 2,50~~3,00~~ m über Geländeoberfläche.

## II. Hinweise

### Erhaltung von Bäumen

Ordnungswidrig handelt, wer zum Erhalt festgesetzte Bäume beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört. Diese Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 213 BauGB).

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Baumaßnahmen nach den Vorschriften der RAS LP 4 und der DIN 18920 zu schützen. Bei Baumaßnahmen im Umfeld der Bäume sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Arbeiten im Kronentraufbereich der Bäume sind grundsätzlich zu vermeiden,
- Baumaterialien sind außerhalb des Kronentraufbereiches zu lagern,
- der Baumbestand ist während der Baumaßnahme durch stabile Schutzzäune zu sichern,
- Eingriffe in den Wurzelbereich der Bäume sind im Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m Radius möglichst zu vermeiden.

### Versickerung von Niederschlagswasser

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist in den schluffarmen Sanden, die ab ca. 1,10 – 2,00 m Tiefe zu erwarten sind, möglich. Bei dieser Tiefenlage sind Rigolen für eine Versickerung geeignet.

Rigolen sollten mit Kontroll- und Spülschächten versehen und in regelmäßigen Zeitabständen inspiziert werden. Bei Verschmutzungen der Rigolen müssen diese gereinigt werden, damit die dauerhafte Funktionstüchtigkeit gewährleistet ist.

Die schluffarmen Sande weisen Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte  $k = \text{ca. } (1 - 7) \times 10^{-4} \text{ m/s}$  auf. Es wird vorgeschlagen bei der Bemessung einer Versickerungsanlage von einem Rechenwert der Wasserdurchlässigkeit  $\text{cal. } k = \text{ca. } 1 \times 10^{-4} \text{ m/s}$  auszugehen.

### Abwasserbeseitigung

Die festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ werden nicht von einer öffentlichen Kanalisation erschlossen. Es existiert im Kurtekottenweg eine private Schmutzwasserleitung, die in eine öffentliche Schmutzwasserleitung übergeht. Die zu erwartenden Schmutzwassermengen können von der vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserleitung aufgenommen werden.

Abstandsflächen und die Anschlussbedingungen an die private Schmutzwasserleitung sind beim Leitungsbetreiber (Bayer AG) zu erfragen.

Im Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ nördlich des Kurtekottenweges und der geplanten Wohnbebauung existiert nur eine private Regenwasserleitung. Abstandsflächen und die Anschlussbedingungen an diese private Regenwasserleitung sind vom Leitungsbetreiber (Bayer AG) zu erfragen.

Die geplante Wohnbebauung kann sowohl mit Schmutzwasser als auch mit Regenwasser an die in der Bertha-von-Suttner gelegene, öffentliche Trennkanalisation angeschlossen werden.

### Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg vorgefunden werden können. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen. Bei schweren Erdarbeiten mit erheblicher

mechanischer Belastung (wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc.) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.