



STADT LEVERKUSEN

## Bebauungsplan Nr. 221/II

„Opladen – Kreisverkehr Rennbaumstraße/ Stauffenbergstraße“

Textliche Festsetzungen zur öffentlichen Auslegung  
gemäß § 3 (2) und § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

Stand: Juli 2019

Bearbeitung:

Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

in Zusammenarbeit mit



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



## A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Gemäß § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### Allgemeine Wohngebiete (gemäß § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird für die allgemeinen Wohngebiete (WA 1, WA 2 und WA 3) festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen der Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteile des Bebauungsplans sind.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1 Grundflächenzahl (gemäß § 19 BauNVO)

##### Überschreitung durch Terrassen

Die festgesetzte überbaubare Grundfläche darf in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2 und WA 3) durch die Grundfläche von an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überschritten werden.

Die Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundfläche darf auch in der Summe der Grundflächen von an Gebäude angrenzenden Terrassen und der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen eine GRZ von 0,6 nicht überschreiten.

##### Überschreitung durch begrünte Tiefgaragen

Die GRZ darf ausnahmsweise durch Tiefgaragen und deren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden, wenn eine Überdeckung mit einer mindestens 0,5 m starken Vegetationstragschicht (zzgl. Drainage-Schicht) erfolgt.

#### 2.2 Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 16 Abs. 3 i.V.m. § 18 BauNVO)

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m. ü. NHN). Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Gebäudehöhen (OK max) in m ü. NHN ist bei Flachdächern die Oberkante Attika. Überschreitungen der (maximal) zulässigen Gebäudehöhen durch technische Anlagen und Aufbauten wie z. B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Anlagen für Solarenergie, sofern diese zu den öffentlichen Verkehrsflächen



ausgerichteten Gebäudekanten einen Abstand von mindestens ihrer Höhe aufweisen, sowie Treppenhäuser oder Aufzüge um bis zu 2,0 m sind zulässig. Im WA 3 ist die Errichtung eines fünften Geschosses auf maximal drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zulässig, sofern die zur öffentlichen Verkehrsfläche und zur privaten Grünfläche ausgerichtete äußere Gebäudefassade eine einheitliche vertikale Flucht bildet. Untergeordnete Vor- und Rücksprünge bis maximal 30 cm sind zulässig.

### **3. Überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

#### **Überschreitung durch Terrassen**

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2 und WA 3) durch Terrassen um bis zu 3 m überschritten werden.

#### **Überschreitung durch Balkone**

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2 und WA 3) durch Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m auf in der Summe höchstens 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.

### **4. Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Stellplätze (St) und Garagen (Ga) nur innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Tiefgaragen sind in allen Baugebieten allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

#### **5.1 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. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Nebendarstellung der Planurkunde zu entnehmen. 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.

### **Schallgedämmte Lüftungssysteme**

Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegeln  $\leq 45$  dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z. B. schallgedämmte Lüftungssysteme).

Hinweis: Gemäß Schallgutachten liegen im gesamten Plangebiet Beurteilungspegel von über 45 dB(A) nachts an allen Fassadenbereichen vor.

### **Außenwohnbereiche**

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind bei zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin orientierten Wohnungen und mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem zur lärmabgewandten Seite hin ausgerichteten Außenwohnbereich baulich verbunden sind an Fassaden mit Beurteilungspegeln von  $> 62$  dB(A) tags nur als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zulässig.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur zum Kreisverkehr oder den öffentlichen Verkehrsflächen hin orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

Hinweis: Im gesamten Plangebiet liegen gemäß Schallgutachten an den zu den öffentlichen Verkehrsflächen orientierten Fassaden Beurteilungspegel von über 62 dB(A) tags vor.

## **5.2 Ausnahmeregelung**

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz (Ziffer 5.1) abgewichen werden, soweit mittels einer schalltechnischen Untersuchung eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass infolge eines geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels bzw. Beurteilungspegels oder anderer ergriffener Maßnahmen geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

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

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen mit der festgesetzten Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind der vorhandene Baumbestand und die Ufervegetation des Wiembachs zu erhalten und zu entwickeln.

Im Bereich der privaten Grünflächen mit der festgesetzten Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und zu ergänzen.

Die Unterhaltung und der Betrieb von technischen Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie wie Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind



innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bachbegleitgrün“ zulässig.

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

### **7.1 Begrünung privater Grundstücksflächen**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Mindestens 10 % dieser Flächen sind mit Gehölzen/Hecken zu bepflanzen. Die Pflanzvorschlaglisten (siehe unter Hinweise) sind zu beachten.

### **7.2 Begrünung privater Stellplätze**

Bei der Errichtung von zusammenhängenden privaten Stellplatzflächen ist je fünf Stellplätze ein großkroniger, hochwachsender Laubbaum in eine mindestens 6 m<sup>2</sup> große Baumscheibe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm. Die Pflanzvorschlagsliste 1 (siehe unter Hinweise) ist zu beachten.

### **7.3 Dachbegrünung**

Flachdächer von Gebäuden und Dächer von Garagen und/oder Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Dächer von Tiefgaragen sind mit mind. 0,5 m starker Bodenüberdeckung herzustellen, nutzungsgerecht zu begrünen und zu bepflanzen, sofern sie nicht überbaut oder als Platz- bzw. Verkehrs- oder Wegefläche genutzt werden.

### **7.4 Fassadenbegrünung**

Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen als selbständige Gebäude und überdachte Stellplätze sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen, Pflanzabstand maximal 2 m.

### **7.5 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf mindestens 90 % der Flächen eine durchgängige, heimische, standortgerechte Schnitthecke mit einer Endwuchshöhe von 1,6 - 1,8 m Höhe gemäß Pflanzvorschlagsliste 3 (siehe unter Hinweise) zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Mindestpflanzqualität: Heister, 80 - 100 cm Höhe, mit Ballen; die Pflanzabstände dürfen 35 cm nicht überschreiten.



## **8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NW)**

### **8.1 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter**

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind dauerhaft so abzuschirmen oder abzupflanzen, dass die Behälter selbst von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus nicht einsehbar sind.

### **8.2 Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie**

Das Aufständern von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf geneigten Dächern ist unzulässig. Die Anlagen sind zur Trauf- bzw. Gebäudekante um mindestens 1,0 m einzurücken.

### **8.3 Einfriedungen**

Einfriedungen sind nur als Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m herzustellen. Die Einfriedungen sind dauerhaft zu erhalten. Die Kombination von Draht- oder Stabgitterzäunen mit diesen Laubhecken ist zulässig, sofern die Höhe des Zaunes die Höhe der Hecke nicht überschreitet. Die Pflanzvorschlaglisten 2 und 3 (siehe unter Hinweise) sind zu beachten.

## **B KENNZEICHNUNG & NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **1. Altlasten NE 2075 – Tankstelle Rennbaumstraße 58**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die Altablagerung NE 2075 – Tankstelle Rennbaumstr. 58 im Bereich des Eckgrundstücks Stauffenbergstraße/Rennbaumstraße (WA 3) gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Bei Nutzungsänderungen und/oder Eingriffen in den Untergrund sind die lokalen altnutzungsbedingten Bodenverunreinigungen sowie die in den Auffüllungen (unterhalb der ca. 0,3 m mächtigen Oberflächenversiegelung) festgestellten erhöhten Schadstoffgehalte sowohl im Hinblick auf eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) als auch unter abfalltechnischen Gesichtspunkten zu berücksichtigen.

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

### **2. Überschwemmungsgefährdete Bereiche**

Für den Verlauf des Wiembachs innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist gemäß Karte des Überschwemmungsgebietes des



Wiembachs im Regierungsbezirk Köln ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt, das gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird.

## **C HINWEISE**

### **1. Kampfmittel**

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel wird empfohlen. Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., eine Sicherheitsüberprüfung durchzuführen. 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 bzw. außerhalb der Bürozeiten die Feuerwehr zu benachrichtigen.

### **2. Bodendenkmalpflege**

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Leverkusen 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. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 DSchG NW.

### **3. Hochwasserschutz**

Gemäß Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung Düsseldorf/Köln liegen untergeordnete Bereiche des WA 1 bei einem Hochwasserszenario HQ<sub>500</sub> im überfluteten Bereich, in dem Wassertiefen von stellenweise bis zu 4,0 m auftreten.

Eine hochwasserangepasste Bauweise (z. B. Unterkellerung mit der Herstellung einer schützenden Abdichtung (weiße Wanne), Anordnung von Kelleröffnungen wie Lichtschächten, Fenstern und Lüftungsanlagen von Tiefgaragen oberhalb des Höchstwasserstandes oder druckwasserdichte Ausführung) wird empfohlen.





#### 4. Erdbebengefährdung

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) ist die Gemarkung Opladen der Erdbebenzone 0 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird verwiesen.

#### 5. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Nachfolgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und Maßnahmen des Risikomanagements sind gemäß Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag einzuhalten:

- Konzentration der Baumaßnahmen auf einen möglichst kurzen Zeitraum (möglichst außerhalb der Vegetationsperiode und außerhalb der Reproduktionszeit von betroffenen Arten)
- Die Baufeldräumungen sind außerhalb des Hauptbrutzeitraumes ab 01.07. eines Jahres bis 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen.
- Rodungsarbeiten und sonstige Rückschnitte an Gehölzen sind aus Gründen des Vogelschutzes gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen.
- Bäume und sonstige Gehölze sind, sofern sie nicht gerodet werden, vor negativen Beeinträchtigungen zu schützen. Hierfür sind beispielsweise Maßnahmen zum Stammschutz vorzusehen und das Überfahren bzw. die Lagerung von Baumaschinen, Betriebsstoffen und Materialien im Wurzelbereich (entspricht Kronentraufbereich) zu vermeiden (entsprechend der DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).
- Erhaltung und bei Bedarf Wiederherstellung von Leitstrukturen wie lebensraumtypische Baumarten (insbesondere der Bestandsbaum in der Kreisverkehrsmitte) in einer Pflanzenqualität, die eine sofortige Funktionsübernahme sichert (Mindestqualität: Höhe 7 bis 9 m, Stammumfang 45 bis 50 cm, Baumart beispielsweise Bergahorn oder Stieleiche).
- Bei Änderungen des Gebäudebestandes sind Kontrollbegehungen durch eine sachkundige Person durchzuführen, Ergebnisse und Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Leverkusen abzustimmen- ggf. sind geeignete Ersatzquartiere herzustellen, die durch eine im Naturschutz sachkundige Person zu installieren sind.
- Im Vorfeld der Baumaßnahme zum Ausbau des Kreisverkehrs sind zwei geeignete Nestplatzangebote für die Wasseramsel in den





Brückenbereichen des Wiembachs durch eine im Naturschutz sachkundige Person herzustellen, z. B. an der Südseite der Brücke Talstraße sowie an der Nordseite der Brücke Stauffenbergstraße.

- Für die Bauzeit zum Ausbau des Kreisverkehrs sind zur Sicherung eines funktionsfähigen Flugkorridors des Eisvogels 2 m hohe Bauzaunstreifen im Bereich quer des Wiembachverlaufs vorzuhalten.
- Bei den im Gewässerquerschnitt des Wiembachs arbeitenden Baumaschinen ist ein mindestens dreiseitiger Vogelaufprallschutz herzustellen, wenn die Einzelverglasungen jeweils mehr als 1 m<sup>2</sup> betragen.
- Straßenbaumpflanzungen sind im Bereich der Längsachse des Wiembachs zur Sicherung eines funktionsfähigen Flugkorridors des Eisvogels in ca. 15 bis 20 m Breite längs des Bachverlaufs vorzusehen; die Grün- und Mittelstreifen der auszubauenden Straßenverkehrsflächen sind mit Niederhecken bei einer Entwicklungshöhe von 1 bis 1,2 m zu bepflanzen.
- Für Gebäudeverglasungen muss zur Vermeidung von Vogelschlag auf einen Außenreflexionsgrad im Bereich zwischen 10 % und 15 % der Verglasungen liegen. Bei abweichenden Reflexionsgraden wird eine Vogelschutz-Ausrüstung der Verglasung empfohlen (UV-sichtbare Gitterstruktur). Nähere Informationen und weitere Maßnahmen gegen Vogelschlag sind auf der Internetseite des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) <http://www.vogelglas.info/> verfügbar. Unter anderem ist dort die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ zu finden.
- Die Außenbeleuchtung sowie die Beleuchtung der Straßen und Stellplatzflächen mit ausschließlich nach unten gerichtetem, warmweißen LED-Leuchtkörpern (Farbtemperatur 3.000 k) ist zu empfehlen, um Lichtverschmutzung zu vermeiden, um Tiere nicht in den Siedlungsbereich zu locken und die Habitatsignung für Fledermäuse zu verbessern.
- Für bei Bedarf erforderliche Maßnahmen an der Oberfläche der Konstruktion des Durchlassbauwerks des Wiembachs wird im Rahmen der fischkundlichen Untersuchung die Herstellung eines Raugerinnes mit Störsteinen oder künstlichen Rauheitselementen empfohlen; hierbei sind die wasserrechtlichen Auswirkungen sowie die Folgen für Flora und Fauna zu berücksichtigen.

## 6. Pflanzvorschlaglisten

### Pflanzvorschlagsliste 1 – Bäume

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
- Rotahorn (*Acer rubrum*)



- Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*)
- Sumpfeiche (*Quercus palustris*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)

### Pflanzvorschlagsliste 2 – Hecken

#### dornenbewehrte Sträucher

- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Hunds-Rose (*Rosa canina*)

#### sonstige Sträucher

- Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Pfaffenhütchen (*Euronymus europaea*)
- Ohr-Weide (*Salix aurita*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Schwarze Holunder (*Sambucus nigra*)

### Pflanzvorschlagsliste 3 – (Schnitt-) Hecken

- Buche (*Fagus sylvatica*)
- Eibe (*Taxus bacatta*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)