

Bebauungsplan Nr. 198/III „Kita und Grundschule Oulustraße / Morsbroicher Straße“ – Textliche Festsetzungen

I. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen gemäß § 14 BauNVO (Baunutzungsverordnung) als Ausnahme zulässig.

2. Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen zulässig.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 12 Abs. 6 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO.

3. Baumbestand

Der im Plan eingetragene schützenswerte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten bzw. bei Verlust zu ersetzen. In der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu unterhalten bzw. bei Verlust innerhalb der festgesetzten Fläche zu ersetzen. Pflege- und Sicherungsarbeiten sind zulässig. Pflanzausfälle sind durch heimische Laubgehölze als Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm zu ersetzen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs.1 Nr. 20 und § 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB

II. Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW

1. Dachgestaltung

Die Dachneigung bzw. Dachform ist durch Planeinschrieb festgesetzt.

III. Kennzeichnungen und Hinweise

1. Kennzeichnung (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Ein Teil der Fläche des Bebauungsplangebietes ist im Boden- und Altlastenkataster (BAK) der Unteren Bodenschutzbehörde als Altlastenverdachtsfläche dargestellt.

Die Teilfläche SE2016T0001 „Färberei Kuhlen – GGS Morsbroicher Straße“ ist gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im B-Plan qualifiziert als gesicherte Altlast mit erheblichen schädlichen Bodenveränderungen gekennzeichnet.

Angesichts der unterhalb von Oberflächenbefestigungen vorhandenen sowie in unbefestigten Bereichen im tieferen Untergrund verbliebenen Altlasten / schädlichen Bodenveränderungen sind umfassende Maßnahmen / Auflagen erforderlich. Für alle baulichen Maßnahmen sowie Veränderungen der Geländeoberfläche sind in Absprache mit der Stadt Leverkusen, Untere Bodenschutzbehörde, sowie Untere Abfallwirtschaftsbehörde, gegebenenfalls altlastenspezifische Detailuntersuchungen sowie eine fachgutachterliche Begleitung der Baumaßnahmen erforderlich.

2. Grundwassermessstellen

Auf dem Grundstück befinden sich Grundwassermessstellen, die zu erhalten und möglichst nicht zu überbauen sind. Planungen, welche die Grundwassermessstellen betreffen, sind mit dem Fachbereich Umwelt der Stadt Leverkusen abzustimmen.