



# **STADT LEVERKUSEN**

## **Bebauungsplan Nr. 253/II**

### **„Opladen – nbso/Westseite – Kita Henkelmännchen-Platz“**

#### **Textliche Festsetzungen**

Stand: Mai 2023

– Exemplar zum Satzungsbeschluss –

Stadt Leverkusen,  
Fachbereich Stadtplanung – 61

## A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

### 1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Flächen für den Gemeinbedarf

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Festgesetzt wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Kindertagesstätte“.

### 2. Überbaubare Grundstücksfläche

(gem. § 23 BauNVO)

#### Überschreitung durch untergeordnete Bauteile

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile wie Hauseingänge, Treppenträume und Erker, um bis zu 1 m und in Summe auf höchstens 1/4 der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.

### 3. Nebenanlagen

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

Im Plangebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur untergeordnete technische Nebenanlagen z. B. zur Energieversorgung der geplanten Nutzung gem. § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Die sonst gemäß § 14 Abs. 1, Satz 2 BauNVO möglichen Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind im Plangebiet nicht zulässig.

### 4. Stellplätze und Stellplatzanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO sowie §§ 48 u. 89 BauO NRW)

Die für die geplante Nutzung notwendige Stellplatzanlage bzw. die Stellplätze für PKW sind in der Planzeichnung nicht explizit zeichnerisch festgesetzt.

Neben PKW-Stellplätzen sind auch ausreichend Fahrradstellplätze herzustellen. Die herzustellende Anzahl der PKW- und Fahrradstellplätze ist der Richtzahlentabelle der städtischen Stellplatzsatzung zu entnehmen.

## 5. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### Passiver Schallschutz

#### Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  gemäß der zusätzlichen grafischen Darstellung der Isophone für das EG und 1. OG auf dem Bebauungsplan und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$$K_{Raumart} = 35 \text{ dB für Büroräume und Ähnliches;}$$

$$K_{Raumart} = 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;}$$

$$L_a \quad \text{der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018)}$$

Mindestens einzuhalten sind:

$$R'_w = 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.}$$

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von  $R'_w > 50$  dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_s$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018) 4.4.1.

Bei schutzbedürftigen Räumen, welche tagsüber auch zum Schlafen genutzt werden, ist eine fensterunabhängige Belüftung der Räume vorzusehen.

### **Ausnahmeregelung**

Von den oben genannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass z. B. durch die Berücksichtigung abschirmender Gebäude geringere Geräuscheinwirkungen zu erwarten sind.

## **6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

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

### **6.1 Fassaden, Außenwände**

Mindestens 20 % der Fassaden/Außenwände von Gebäuden und Gebäudeteilen sind in Ziegelmaterial auszuführen. Die Ziegelflächen sind entsprechend der Farben des RAL-Registers in Rot, Dunkelrot, Rotbraun und Rotblau (ähnlich wie Nr. 8002 bis 8017) zulässig. Die Fugen dürfen nur in Ziegelfarbe oder in Grau ausgeführt werden. Als Ziegelformate sind nur Dünn- (DF) und Normalformat (NF) zulässig.

Für die übrigen geschlossenen Fassaden/Außenwände von Gebäuden und Gebäudeteilen ist als Material Putz, Metall und Glas zulässig. Die Putz-, Metall- und Glasflächen sind entsprechend der Farben des RAL-Registers in Hell Sandfarben (ähnlich wie RAL Nr. 1013 bis 1015), Weiß (ähnlich wie RAL Nr. 9001 bis 9003 und 9016) und Hellgrau (ähnlich wie RAL Nr. 7047 und 9018) zulässig.

Die Fassaden/Außenwände sind gemäß Festsetzungspunkt 7.3 Begrünung baulicher Anlagen im Sinne des Klima- und Umweltschutzes zu begrünen.

### **6.2 Dächer**

#### **Dachform**

Im Plangebiet sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15 Grad zulässig.

Dachüberstände sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind konstruktiv notwendige Auskragungen.

#### **Dacheindeckung**

Die Dächer im Plangebiet sind gemäß Festsetzungspunkt 7.3 Begrünung baulicher Anlagen im Sinne des Klima- und Umweltschutzes zu begrünen.

Die nicht begrünete Dacheindeckung ist im Plangebiet in dunkelbraun, anthrazit und dunkelgrau zulässig.

### **Geneigte Dächer**

Die Verwendung glasierter Dachsteine und -pfannen bzw. sonstiger glänzender Dachdeckungen ist nicht zulässig. Metallische Dachdeckungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

### **6.3 Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie**

Die Nutzung regenerativer Energien wie Solarenergie und Solarthermie auf Dächern ist im Plangebiet zulässig. Das Aufständern von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf geneigten Dächern ist unzulässig.

Auf Flachdächern sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie nur zulässig, wenn die Höhe der aufgestellten Anlagen 0,5 m nicht überschreitet. Zum Rand des Flachdaches ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

### **6.4 Einfriedungen**

Der Außenspielbereich der Kindertagesstätte ist mit einem mindestens 1,80 m hohen Draht- oder Stabgitterzaun einzufrieden. Für die Einfriedung des Außenspielbereichs ist ebenfalls der Festsetzungspunkt 7.2 Eingrünung der Fläche für Gemeinbedarf zu befolgen.

Die Kombination von Draht- oder Stabgitterzäunen mit Laubhecken ist zulässig.

### **6.5 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und am Gebäude parallel zur Fassade unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Die Fläche einer Werbeanlage ist maximal bis 2,0 m<sup>2</sup> zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

Die Eigenwerbung ist nur in Form von angestrahlten oder schwach hinterleuchteten Einzelbuchstaben zulässig. Ausnahmsweise kann eine einteilige Flachwerbung zugelassen werden, wenn das Gehäuse nicht größer als die Aufschrift ist.

## **7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Pflanzgebot**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

### **7.1 Außenspielbereich**

Der gemäß Planzeichnung nicht überbaubare sowie auch der nach Bauausführung nicht überbaute Teil der „Fläche für Gemeinbedarf“ soll zweckbestimmungsgerecht in Relation zur baulichen Anlage (Kindertagesstätte) als Außenspielbereich gestaltet und entwickelt werden.

Innerhalb des Außenspielbereichs sind mindestens acht Solitäräume (Bäume erster und zweiter Ordnung) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind nur ungiftige Laubbäume (Blätter und Früchte) ohne Dornen und Stacheln zulässig. Für die Anpflanzungen sollen nach Möglichkeit einheimische und ökologisch wertvolle Bäume verwendet werden.

Mindestpflanzqualität: Solitärbaum Hochstamm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 20 - 25 cm.

## **7.2 Eingrünung der Fläche für Gemeinbedarf**

Die Einfriedung des Außenspielbereichs der Kindertagesstätte innerhalb der „Fläche für Gemeinbedarf“ ist »innenliegend« durch eine Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen gemäß aktueller vom Fachbereich Stadtgrün geführten Pflanzliste zu ergänzen. Mindesthöhe der Pflanzen soll bei der Pflanzung mindestens 80 cm und der maximale Pflanzabstand 50 cm betragen. Unterbrechungen der Heckenanpflanzungen sind neben den für die Zuwegungen notwendigen Öffnungen bis zu einer Länge von 5 m zulässig.

Die Einfriedungen sind dauerhaft zu erhalten. Es sind nur ungiftige (Blätter, Saft und Früchte) Pflanzen ohne Dornen und Stacheln zulässig. Für die Anpflanzungen sollen nach Möglichkeit einheimische und ökologisch wertvolle Bäume verwendet werden.

## **7.3 Begrünung baulicher Anlagen im Sinne des Klima- und Umweltschutzes**

### **Dachbegrünung**

Auf den Dachflächen der Hauptgebäude ist eine extensive Dachbegrünung herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Dachbegrünung muss mindestens 70 % der Dachfläche bedecken. Die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen.

Dachterrassenflächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

### **Fassadenbegrünung**

Auf mindestens 50 % der Fassadenfläche von Hauptgebäuden ist eine bodengebundene oder fassadengebundene, vollflächige – mit Ausnahme von Öffnungen – Fassadenbegrünung bis zur Oberkante des obersten Vollgeschosses herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Fassadenbegrünung kann mittels geeigneter Rankhilfen (Rankgitter, Ranknetze oder Seilsysteme) oder durch selbstklimmende Pflanzen erreicht werden. Es sind ausschließlich ungiftige, nicht wehrhafte (ohne Dornen und Stacheln), standortgerechte Gehölze zu verwenden. Pro laufenden Meter Fassadenfläche ist eine Pflanze zu pflanzen.

## **B HINWEISE**

### **1. Kampfmittel**

Das Plangebiet liegt in einem bekannten Bombenabwurfgebiet. Es existiert damit ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel (Bombenblindgänger). Eine Überprüfung des Plangebietes (der zu überbauenden Fläche) auf Kampfmittel wird empfohlen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem entsprechenden Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) zu entnehmen.

Zur genauen Festlegung der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst gebeten.

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 der Stadt Leverkusen bzw. außerhalb der Bürozeiten die Feuerwehr zu benachrichtigen.

### **2. Bodendenkmalpflege**

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmal-schutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden.

Zur Bodendenkmalpflege sind die Bestimmungen der §§ 15, 16 Denkmalschutz-gesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) zur Meldepflicht und zum Verände-rungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern zu beachten. Es gilt der folgende Hinweis:

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmal-pflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bo-dendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzu-warten.

### 3. Erdbebenzone

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 3 5 0 0 0 0 , Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone bzw. der geologischen Untergrundklasse zuzuordnen:

#### **Stadt Leverkusen, Gemarkung Opladen: 0 / T**

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

Dies gilt insbesondere z. B. für Schulen und damit auch für Kindertagesstätten.



#### **4. Artenschutz – Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen**

In der zur vorliegenden Planung beigefügten Begründung sind ausführliche Hinweise zum Artenschutz (Verhaltensregeln) angeführt. Die Hinweise umfassen sowohl die Zeit der Bauvorbereitungsphase als auch der späteren Baumaßnahme und Nutzung.

Mitunter werden dort die Zeiträume genannt, wann Vegetationsbeseitigungsmaßnahmen (z. B. Baumfällarbeiten und Rodungen) erlaubt sind und wie die Räumung des Baufeldes stattzufinden hat. In besonderem Maße sind das Plangebiet betreffend Verhaltensregeln für die vermuteten Arten „Flussregenpfeifer“ und „Kreuzkröte“ vorgegeben. Darüber hinaus werden Maßnahmen gegen Vogelschlag formuliert und Hinweise zur nächtlichen Beleuchtung gegeben.

#### **5. Entsorgung – Abfallsammlung**

Bei der Umsetzung des Vorhabens sind ausreichend große Stellplatzflächen für Abfallsammelbehälter (Restmüll, gelber Sack, Papier, Bioabfälle) zu berücksichtigen. Eine Veranlagung mit Behältern für Restmüll erfolgt bedarfsabhängig (§ 11 Abs. 8 der Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Leverkusen – AES) und ist unter Berücksichtigung der maximalen Platzzahl zu betreuenden Kindern unter 3 Jahren, Verpflegungskonzept, etc. zu veranschlagen. Bei der Einrichtung des Standplatzes sind die Vorgaben des § 18 AES zu beachten. Ein Rückwärtsfahren des Müllfahrzeugs sollte grundsätzlich vermieden werden.

#### **6. Hinweise der – Deutsche Bahn AG –**

- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer der Flächen sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.
- In unmittelbarer Nähe zur Kindertagesstätte verlaufen die in den Bahnhof Opladen Mitte einfädelnden Strecken 2324 und 2730.
- Die Aufgabenträger NVR und VRR planen mit der Verlängerung der S17 nach Solingen, die mit einer deutlichen Steigerung des Personenverkehrs gegenüber des Jahres 2022 einhergeht und für die unter anderem ein Ausbau im südlichen Bahnhofsfeld Opladen Mitte in Form eines oder zweier weiterer

Gleise notwendig wird. Darüber hinaus sieht der Bundesgutachter für 2030 eine massive Zunahme im Güterverkehr.

- Bei allen baulichen Veränderungen in der Nähe der Anlagen der – Deutsche Bahn AG – ist diese durch aussagekräftige Unterlagen in Form von Bauanträgen zu beteiligen.

## **7. Einsichtnahme in technische Regelwerke**

DIN–Vorschriften und sonstige technische Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, werden bei der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.