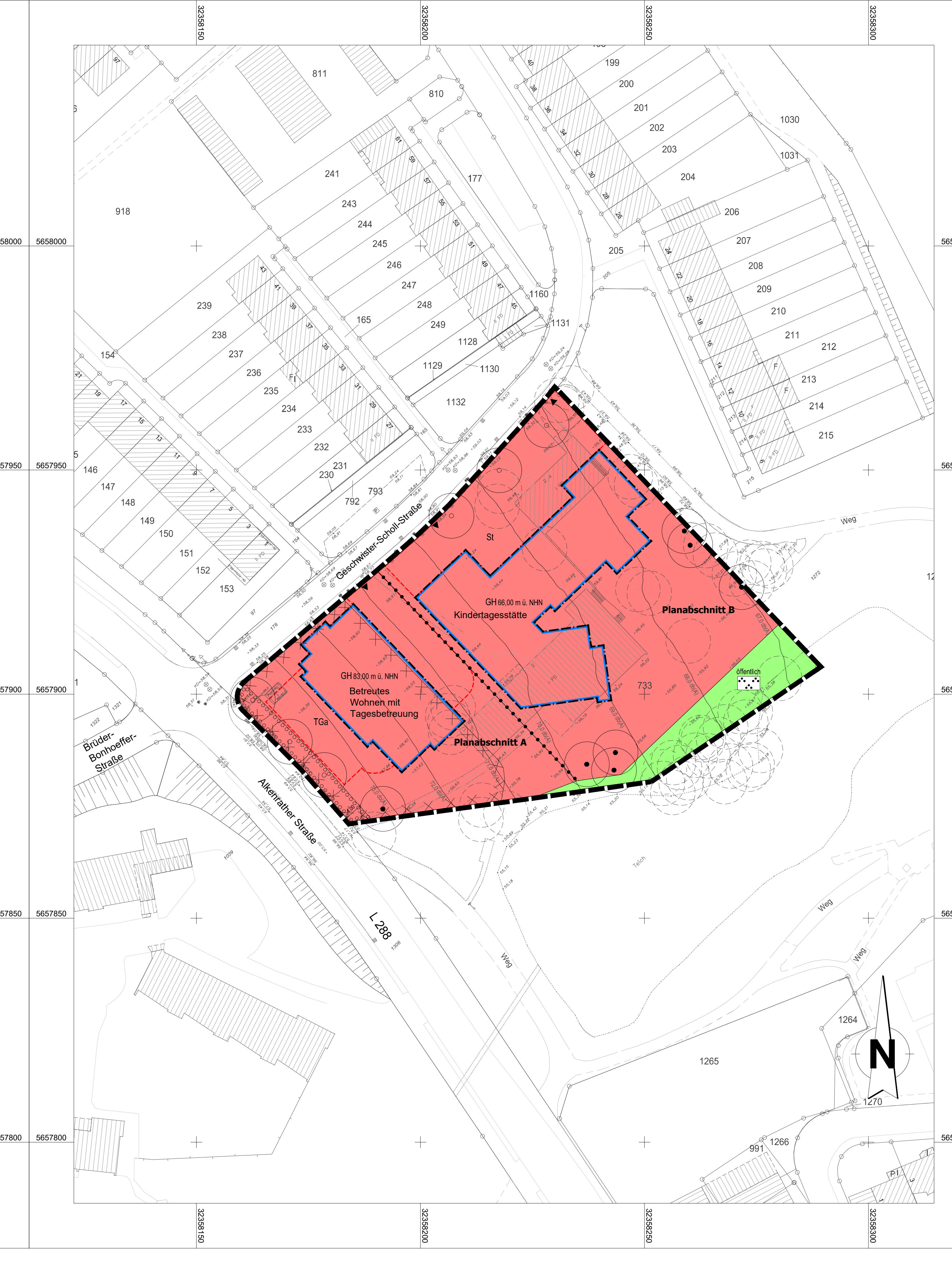


Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 30/III "Alkenrath - Kita zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Teich"

Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan



A Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1. Geplante Nutzung (gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
Als Nutzungen sind im Plangebiet vorgesehen:
Planabschnitt A: Apartmenthaus für betreutes Wohnen mit Tagespflege
Planabschnitt B: Kindertagesstätte
Die genaue Verortung der Nutzungen im Plangebiet sind den Angaben in der Planzeichnung zu entnehmen.
Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1. Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 16 Abs. 3 I. V. m. § 18 BauNVO)
Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NN).
Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Gebäudehöhen in Metern ü. NNH ist der obere Abschluss der Altkita.
Gem. § 16 (6) können untergeordnete Gebäudeanteile, wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser und technische Anlagen (inkl. solarthermischer Anlagen), die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,5 m überschreiten. Die Gebäudeanteile müssen mindestens um das Maß der Überschreitung über der Altkita von der Altkita zurücktreten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1. Baugrenzen
Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete, auskragende Bauteile wie beispielsweise Balkone, Loggien oder Hausengangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.

4. Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Kinderspielflächen der Kita sowie Flächen zur Abfallverwertung und Stromversorgung.

5. Stellplätze und Garagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 21a BauNVO)

5.1. Stellplätze
Kfz-Stellplätze und oberirdische Fahrradstellplätze sind nur innerhalb der für Stellplätze festgelegten oberirdischen Flächen oder in den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.

6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2b BauGB)

Zur Herstellung einer einheitlichen Höhenlage der baulichen Anlagen und zum Anchluss der Höhenlage des Baugrundstücks an die Anforderungen nach DIN 101 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4105-1:2018/1). Die dafür maßgeblichen Lärmgegenstände sind 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 (2018) nachzuweisen.

7.1. Außenhaltarräume

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der Wohnungen sind die dem Schall einwirkenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Belüftungspegel $s \leq 45$ dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, feststehenden Lärmschutzmaßnahme zu versehen. Erforderlichenfalls sind erhaltende mechanische Belüftung wie Ram- oder Lüftungsgitter, Plattendämmung, Verkleidungen etc. wie eine Sichtschuttkonstruktion zu empfehlen.

7.2. Schalldämmende Lüftungssysteme

Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lüftungsgewanderten Gebäudeteilen oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. verglaste Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich eine Belüftungsanlage lagervoll von $s \leq 62$ dB(A) erreicht wird.

7.3. Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche können von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines geringeren möglichen Außenlärmpegels oder anderer erprobter Maßnahmen geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

7.4. Ausnahmeregelung

Ausnahmeregelung kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines geringeren möglichen Außenlärmpegels oder anderer erprobter Maßnahmen geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

8.1. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die zu erhaltenden Bäume sind im Planabschnitt A und B durch rote Linien markiert. Die zu erhaltenden Bäume sind im Planabschnitt A und B durch rote Linien markiert. Die zu erhaltenden Bäume sind im Planabschnitt A und B durch rote Linien markiert.

8.2. Anpflanzung von Bäumen
Die zu erhaltenden Bäume sind im Planabschnitt A und B durch rote Linien markiert. Die zu erhaltenden Bäume sind im Planabschnitt A und B durch rote Linien markiert. Die zu erhaltenden Bäume sind im Planabschnitt A und B durch rote Linien markiert.

8.3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Innerhalb dieser Fläche sind drei Bäume entsprechend der Pflanzliste mit einem StU von min. 18 - 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf gleichzeitig zu ersetzen. Darüber hinaus ist auf der Fläche eine lückige Bepflanzung mit mittelstarken bis hohen (min. Wuchshöhe 2,0 m) Sträuchern herzustellen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Bedarf gleichzeitig zu ersetzen. Zur Bepflanzung sind ausschließlich ökologisch wertvolle, blütenreiche Gehölze zu verwenden. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Artenvielfalt sind min. vier unterschiedliche Pflanzarten zu verwenden.

8.4. Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen
Die nicht überbauten und nicht für die Erschließung oder die Außenspielflächen der Kita erforderlichen Flächen sind mit ökologisch wertvollen, blütenreichen Sträuchern und Bäumen ergänzt durch eine strukturelle Mischvegetation aus Rasen, Stauden und Bodendeckern, vielfach zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Begrünung der Flächen ist auf eine ausreichende Gattungs- und Artenvielfalt der Bepflanzung zu achten.

8.5. Dachbegrünung
Die Dachger der Gebäude sind mit Ausnahme von Terrassen, Lichtkuppeln und technischen Aufbauten sowie deren Zuwegungen und soweit bautechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen, zu begrünen. Die Vegetationsdicke für extensive Begrünung ist mit mindestens 0,10 m Schichtstärke zuzüglich einer Drainage mit fachgerecht einzubauen und dauerhaft zu erhalten.

8.6. Begrünung der Tiefgarage
Die unüberbauten Flächen über Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Terrassen und anderen notwendigen technischen Aufbauten sowie deren Zuwegungen vielfach und dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationsdicke für die Begrünung ist mit min. 0,80 m Schichtstärke zuzüglich zu erforderlichen Drainagegeschicht fachgerecht einzubauen und dauerhaft zu erhalten.

8.7. Fassadenbegrünung
Es sind min. 25% der laufenden Meter pro Gebäude zu begrünen. Dabei ist je laufendem Meter eine Pflanze entsprechend der Pflanzliste 3 - Fassadenbegrünung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf gleichzeitig zu ersetzen.

II. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 I.4) BauGB i. V. m. § 89 BauNVO

1. Einfriednungen

Der Außenbereich der Kita ist mit einem 1,80 m hohen Stabgitterzaun einzufriednen. In Kombination mit der Zaunhöhe ist auf dem Grundstück der Kita eine Hecke aus standortgerechten Laubbäumen gem. der Pflanzliste entsprechend der Höhe des Zauns (Mindehöhe bei der Planung 0,60 m) mit einem maximalen Pflanzabstand von 0,50 m zu pflanzen.

Verfahrensvermerke (Nichtzuerfassende Teile streichen)

Aufstellung (§ 9 BauGB)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Plan und Bauen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 31.08.2023 den Beschluss zur Einleitung und Aufhebung des vorliegenden Verfahrens gefasst. Der Beschluss des Ausschusses des Rates ist am 05.03.2024 ersichtlich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 10.03.2023 bis 14.04.2023 stattgefunden. Parallel wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange unterrichtet.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Plan und Bauen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 14.03.2023 den Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltverträglichkeit und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen. Nach ersichtlicher Bekanntmachung am 05.03.2023 wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltverträglichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 14.03.2023 bis einschließlich 14.04.2023 öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Erneute öffentliche Auslegung (§ 4 Abs. 3 BauGB)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Plan und Bauen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 14.03.2023 den Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltverträglichkeit und die erneute öffentliche Auslegung für die Dauer von ... beschlossen. Nach ersichtlicher Bekanntmachung am ... bis einschließlich ... erneut öffentlich ausgelegt 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 13.02.2023 über die vorgeschlagenen Stellungnahmen entschieden. Den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO 2017 sowie § 7 GO NRW gefasst und die Satzungsgründung gefasst.

Erneuter Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ... über die vorgeschlagenen Stellungnahmen entschieden. Den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO 2017 sowie § 7 GO NRW gefasst und die Satzungsgründung gefasst.

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ... überein. Die Satzung wird damit ausgefertigt.

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ... wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wurde eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB beigefügt. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

Blattschnitt - Übersicht

M 1:5.000

Legende

Bestand

Katastergrundlage
Wohngebäude
Wirtschaftsgebäude
Öffentliche Gebäude
Bordstein
Hauptwasserleitung
Schachtkanal
Höhe über NN
Neue Höhe über NN
Vorhandene Flurstücksgrenze
Vorhandene Flurgrenze
Gemarkungsgrenze
Vorhandener Baum
Vorhandene Straße

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 11a 1 BauNVO)

Wohnen und Kit. i. V. m. § 12 Abs. 3 BauGB
Planabschnitt A: Betreutes Wohnen mit Tagespflege
Planabschnitt B: Kindertagesstätte

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO)

Festz. Gebäudehöhe über der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche z.B. GH 53,5 m ü. NNH

Baugrenze, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)

Baugrenze
Baulinie
Einfahrt / Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

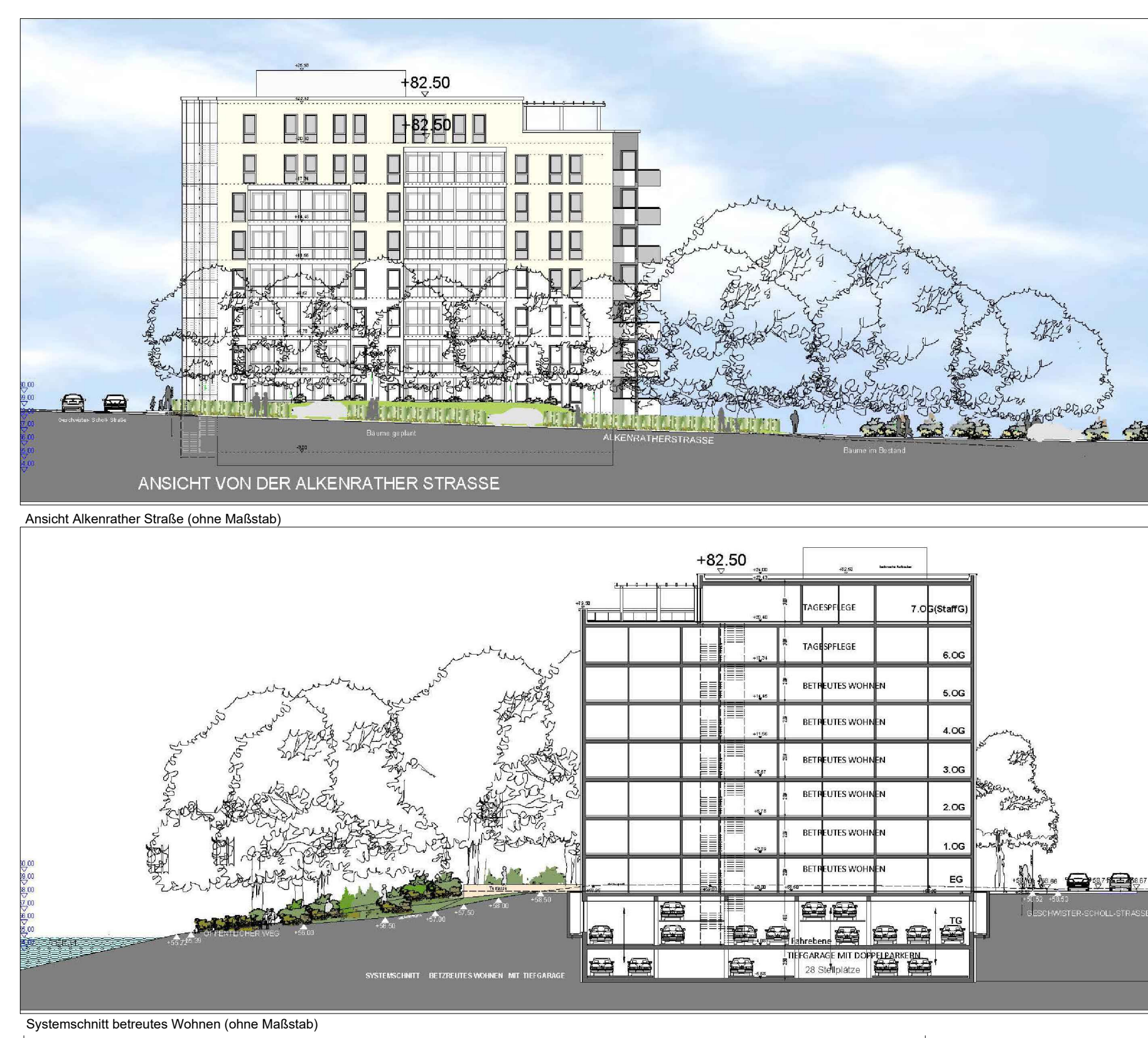
Öffentliche Grünfläche, Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
Anpflanzen von Bäumen
Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22)
Stellplätze
Tiefgaragen
Grenze der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugrubens
Lampenberleiche
Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit unvertilgbaren Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB)



Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage

Rechtsgrundlagen

- Genehmigung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994, in der derzeit gültigen Fassung
- Baugesetz (BauGB), i. F. d. B. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.2023 (BGBl. I S. 61) vom 01.2024
- 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 Ausübung der Bauaufsicht und die Darstellung des Planmaterials (Planzeichnungsverordnung - PlanV 90) vom 18.10.1990, in der derzeit gültigen Fassung
- Bauzonenverordnung (BauZVO), i. F. d. B. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung
- Bundeswahrheitsgesetz (BauStättG) vom 29.07.2009, in der derzeit gültigen Fassung

Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhenangabe

Die angegebenen Koordinaten beziehen sich auf das Lagekoordinatensystem ETRS89/UTM (ETRS89/UTM Zone 32N).
Auf Grund der UTM-Abbildungslinien sind aus ETRS89/UTM-Koordinaten ermittelte Breiten (B) vor der Übergang in die Ostbreite (E) mit dem für Leverkusen gültigen Faktor (1000) zu multiplizieren.
Beispiel: B(0154) = B(UTM) / 0,99962 (Konvergenzfaktor +18 mm / 100m)

Die angegebenen Höhen wurden örtlich ermittelt und beziehen sich auf den NNH "Deutsches Hauptmeridian" 1952 (DHN52) im Höhenstufen (HST) 160.

Projekthöhe: Entwurf: NNH + 181 + 0,034 m

Die Katastergrundlage entspricht für den Geltungsbereich dem Stand von ...

II. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 I.4) BauGB i. V. m. § 89 BauNVO

1. Einfriednungen

Der Außenbereich der Kita ist mit einem 1,80 m hohen Stabgitterzaun einzufriednen. In Kombination mit der Zaunhöhe ist auf dem Grundstück der Kita eine Hecke aus standortgerechten Laubbäumen gem. der Pflanzliste entsprechend der Höhe des Zauns (Mindehöhe bei der Planung 0,60 m) mit einem maximalen Pflanzabstand von 0,50 m zu pflanzen.

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 30/III
"Alkenrath - Kita zwischen
Geschwister-Scholl-Straße und Teich"

Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 1 von 1)

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

Die dargestellten Ansichten und Schnitte haben keinen Festsetzungscharakter.

Vorbereitete: Projekt Bürgerbusch-Alkenrath UG
Am Walpark 22, 50996 Köln

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

Ulrich Hartung
Stadtplanung Projektentwicklung
Ulrich Hartung gmbh
Adenauerallee 127a
53113 Bonn

Fachbereichsleitung 61
613-011-613
613-Abteilungsleitung
Planungsbüro
Zuletzt gespeichert am: 17.10.2024

Maßstab: 1:500 Stand: 12.08.2022 / 17.10.2024