– *Exemplar zum Satzungsbeschluss* –

Anlage 10
Niederschrift
Rat 16.12.24
TOP 23 ö. S.

Stadt Leverkusen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 30 / III
„Alkenrath – Kita zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Teich“

Textliche Festsetzungen

Stand: August 2022/Oktober 2024

Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung - 61

Erstellt in Zusammenarbeit mit:

ulrich hartung gmbh
Adenauerallee 127a, 53113 Bonn

Inhaltsverzeichnis

Teil A – Textliche Festsetzungen 3

I. Planungsrechtliche Festsetzungen 3

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB 3
   1.1 Geplante Nutzungen (gem. § 12 (3) Satz 2 BauGB) 3
2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB 3
   2.2 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO) 3
3. Überbaubare Grundstücksflächen 3
   3.1 Baugrenzen (gem. § 23 BauNVO) 3
4. Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. mit § 23 (5) Satz 1 BauNVO 3
5. Stellplätze und Garagen (gem. § 21a BauNVO) 4
   5.1 Stellplätze 4
6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB 4
7. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB 4
   7.1 Aufenthaltsräume 4
   7.2 Schallgedämmte Lüftungssysteme 4
   7.3 Außenwohnbereiche 4
   7.4 Ausnahmeregelung 5
8. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB 5
   8.1 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 5
   8.2 Anpflanzung von Bäumen 5
   8.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 5
   8.4 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen 5
   8.5 Dachbegrünung 5
   8.6 Begrünung der Tiefgarage 6
   8.7 Fassadenbegrünung 6

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW) 6

1. Einfriedungen 6
2. Stellplatzanlagen 6

Teil B – Kennzeichnungen und Hinweise 7
   1. Kennzeichnungen 7
   1.1 Altlasten 7
   2. Hinweise 7
   2.1 Altlasten 7
   2.2 Artenschutz 7
   2.3 Erdbebengefährdung 8
   2.4 Kampfmittel 8
   2.5 Bodendenkmal 8
   2.6 Sonstiges 9

Teil C - Pflanzliste 9

Teil A – Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Geplante Nutzungen (gem. § 12 (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 ist den Angaben auf der Planzeichnung zu entnehmen.

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

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

2.2 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN).
Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Gebäudehöhe in Metern ü. NHN ist der obere Abschluss der Attika.

Gem. § 16 (6) BauNVO können untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser und technische Anlagen (inkl. solartechnische Anlagen), die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,5 m überschreiten. Die Gebäudeteile müssen mindestens um das Maß der Überschreitung über der Attika von der Attika zurücktreten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Baugrenzen (gem. § 23 BauNVO)

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

4. Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. mit § 23 (5) Satz 1 BauNVO

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

5. Stellplätze und Garagen (gem. § 21a BauNVO)

5.1 Stellplätze

Kfz-Stellplätze und überdachte 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 gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung einer einheitlichen Höhenlage der baulichen Anlagen und zum Anschluss der Höhenlage des Baugrundstücks an die Verkehrsflächen und die Nachbargrundstücke sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen, Stützmauern, Treppen und Rampen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

7.1 Aufenthaltsräume

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN4109-1 “Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen”, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01) auszuführen. Die dafür maßgeblichen Lärmpegelbereiche 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.

7.2 Schallgedämmte Lüftungssysteme

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

7.3 Außenwohnbereiche

Für einen Außenwohnbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. verglaste Vorbauten (z. B. verglasten 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 ein Beurteilungspegel tagsüber von ≤ 62 dB(A) erreicht wird.

7.4 Ausnahmeregelung

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

8. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

8.1 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die zeichnerisch zum Erhalt gekennzeichneten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Bedarf gleichwertig zu ersetzen.

8.2 Anpflanzung von Bäumen

Die zeichnerisch zum Anpflanzen gekennzeichneten Bäume sind mit einem StU von min. 18 - 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Bedarf gleichwertig zu ersetzen. Es sind Bäume entsprechend der Pflanzliste zu verwenden.

Auf dem rückwärtigen Gelände der Kita ist min. ein Baum erster Ordnung entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf gleichwertig zu ersetzen.

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 gleichwertig zu ersetzen. Darüber hinaus ist auf der Fläche eine lückenlose Bepflanzung mit mittelhohen bis hohen (min. Wuchshöhe 2,0 m) Sträuchern herzustellen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Bedarf gleichwertig 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 strukturreiche Mischvegetation aus Rasen, Stauden und Bodendeckern, vollflächig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Begrünung der Flächen ist auf eine ausreichende Gehölzdichte und Artenvielfalt der Bepflanzung zu achten.

8.5 Dachbegrünung

Die Dächer der Gebäude sind mit Ausnahme von Terrassen, Lichtkuppeln und technischen Aufbauten sowie deren Zuwegungen und soweit brandschutztechnische

Bestimmungen nicht entgegenstehen extensiv zu begrünen. Die Vegetationsschicht für extensive Begrünung ist mit mindestens 0,10 m Schichtstärke zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht einzubauen und dauerhaft zu erhalten.

8.6 Begrünung der Tiefgarage

Die unbebauten Flächen von Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Terrassen und/oder notwendigen technischen Aufbauten sowie deren Zuwegungen vollständig und dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationsschicht für die Begrünung ist mit min. 0,80 m Schichtstärke zusätzlich zur erforderlichen Drainageschicht 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 gleichwertig zu ersetzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

1. Einfriedungen

Der Außenbereich der Kita ist mit einem 1,60 m hohen Stabgitterzaun einzufrieden. In Kombination mit der Zaunanlage ist auf dem Grundstück der Kita eine Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen gem. der Pflanzliste entsprechend der Höhe des Zaunes (Mindesthöhe bei der Pflanzung 0,80 m) mit einem maximalen Pflanzabstand von 0,50 m zu pflanzen.

Die Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m von den Wurzelläufen der Bestandsbäume einhalten.

2. Stellplatzanlagen

Die oberirdischen Stellplatzanlagen sind in voll versickerungsfähigem Material auszuführen.

Teil B – Kennzeichnungen und Hinweise

1. Kennzeichnungen

1.1 Altlasten

Die im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen unter der Bezeichnung „SE2017 – Deponie Geschwister-Scholl-Straße“ geführte Altablagerung wird auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsbefunde sowie unter Berücksichtigung der bei Realisierung der vorliegenden Planung voraussichtlich im Untergrund verbleibenden Bodenverunreinigungen gemäß § 9 Absatz 5 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als „Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ gekennzeichnet.

2. Hinweise

2.1 Altlasten

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist die im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen unter der Bezeichnung „SE2017 – Deponie Geschwister-Scholl-Straße“ geführte Altablagerung gemäß § 9 Absatz 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Bei Nutzungsänderungen, Entsiegelungen, Bodeneingriffen etc., sind die an die Auffüllungen gebundenen erhöhten bis deutlich erhöhten Schadstoffgehalte sowohl im Hinblick auf eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) als auch unter abfalltechnischen Gesichtspunkten zu berücksichtigen.

Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben (mit Entsiegelung und/oder Eingriffen in den Untergrund) ist die Stadt Leverkusen, Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde (UBB), rechtzeitig zu beteiligen.

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

Sollten sich im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf weitere schädliche Bodenveränderungen ergeben, so ist die Stadt Leverkusen, Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde (UBB), entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich zu informieren.

2.2 Artenschutz

Zur Vermeidung baubedingter Tötung oder Verletzung von Vögeln (sowohl Individuen als auch Gelegen) sind folgende Maßnahmen vorzunehmen:

V1: (baubedingt) Bauzeitpunkt

Um Individuenverluste und die Zerstörung von Gelegen zu vermeiden, sollten Gehölzschnittmaßnahmen vor Beginn der Brut, also in den Wintermonaten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.

V2: (baubedingt) Begrenzung der baubedingten Flächeninanspruchnahme

Die Flächeninanspruchnahme ist so weit wie möglich zu begrenzen, sodass kein Eingriff durch Befahren o.ä. über die vorgesehenen Baufelder hinaus stattfindet. Dies gilt vor allem für Flächen mit dem Altholzbestand entlang des Teichufers.

V3: (baubedingt) ökologische Baubegleitung

Sofern vorbereitende Maßnahmen (insbesondere Durchführung von Baumrodungen oder Baufeldfreimachung) innerhalb der Brutperiode (1. März bis 30. September) durchgeführt werden müssen, ist vorab durch eine ökologische Baubegleitung zu prüfen, ob Individuen oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäischen Vogelarten beeinträchtigt werden können.

Diese Kontrolle muss dann zeitnah vor Beginn der Arbeiten erfolgen. Werden bei diesen Kontrollen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten angetroffen, müssten solche Rodungsmaßnahmen verschoben oder an anderer Stelle fortgesetzt werden.

2.3 Erdbebengefährdung

Das Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen: Stadt Leverkusen, Gemarkung Schlebusch: 0 / T.
Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch 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 große Wohnanlagen, Schulen etc.

2.4 Kampfmittel

Für das Plangebiet liefern Luftbilder und weitere historische Unterlagen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Überprüfung des Bereichs auf Kampfmittel ist nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist die Arbeit sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

2.5 Bodendenkmal

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, 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.

2.6 Sonstiges

Sämtliche in den Planunterlagen genannten Normen des Deutschen Instituts für Normung (DIN) können bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin bezogen oder beim Fachbereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Leverkusen während der Dienststunden eingesehen werden.

Teil C - Pflanzliste

1. Solitärbäume

Acer rubrum
Acer saccharum
Castanea sativa
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Platanus x hispanica
Quercus frainetto/petraea/robur
Salix alba
Tilia cordata/platyphyllos
Ulmus x hollandica 'belgica'
Ulmus glabra/minor

2. Hecken

Feld-Ahorn (Acer campestre)
Buche (Fagus sylvatica)
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigiata)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Hainbuche (Carpinus betulus)

3. Fassadenbegrünung

Gemeiner Efeu (Hedera helix)
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
Schlingknöterich (Polygonum aubertii)
Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla)
Geißblatt (Lonicera) i.S.
Waldrebe (Clematis) i.S.