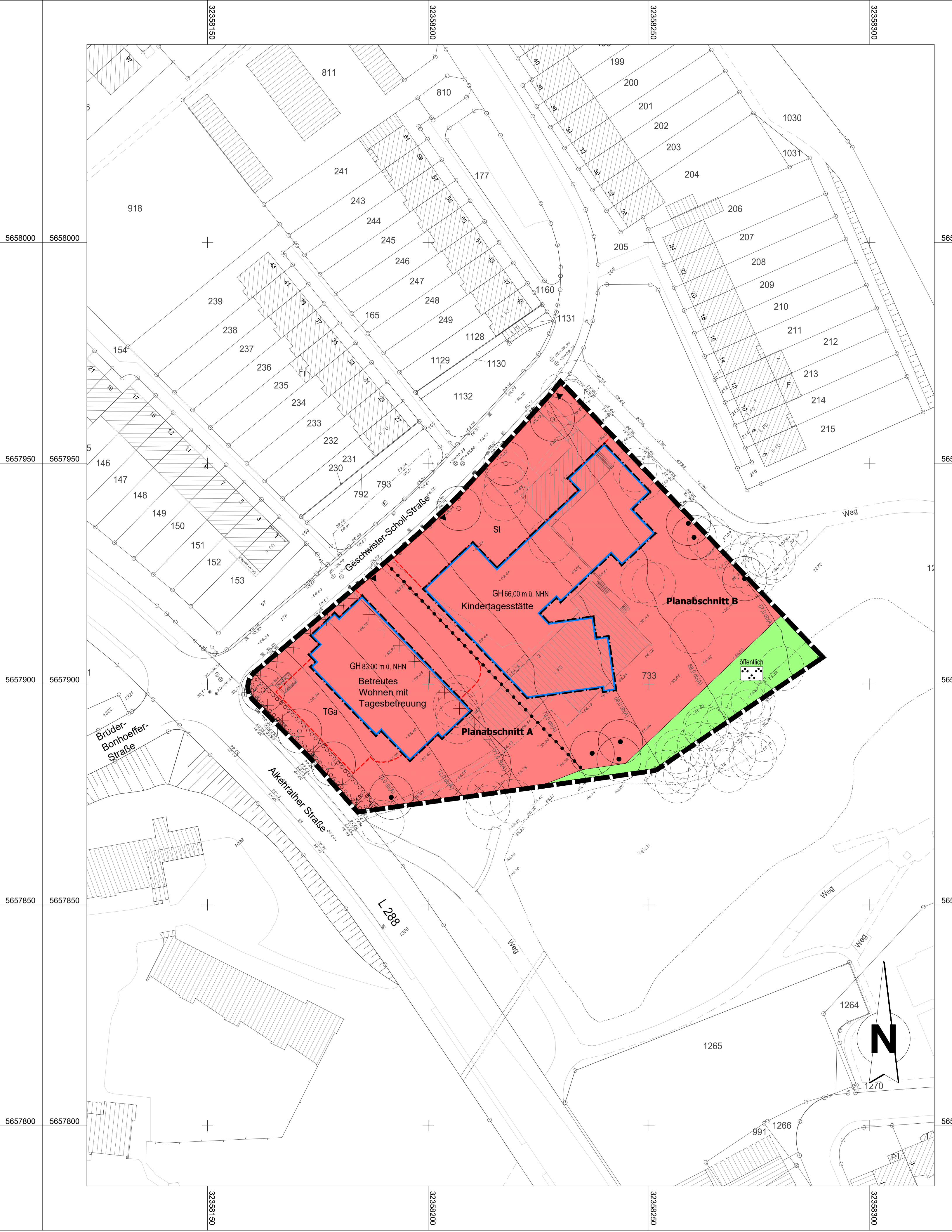


Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 30/III "Alkenrath - Kita zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Teich"

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:
Planschnitt A: Apartmenthaus für betreutes Wohnen mit Tagespflege
Planschnitt B: Kindertagesstätte
Die genaue Verortung der Nutzungen im Plangebiet ist 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 Normalhöhen (m ü. NN).
Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Gebäudehöhe 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. solartechnischer 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.
2.2. Überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO)
2.3. 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.
2.4. 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 Abfallerogierung und Stromversorgung.
2.5. Stellplätze und Carports (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 21a BauNVO)
2.6. Stellplätze
Kit-Stellplätze und überdeckte Fahrradstellplätze sind nur innerhalb der für Stellplätze festgelegten oberirdischen Flächen oder in den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.
2.7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Zur Herstellung einer einheitlichen Höhenlage der baulichen Anlagen und zum Anschluss der Höhenlagen des Baugrundstückes an die Verkehrsflächen und die Nachbargrundstücke sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen, Stützmauern, Treppen und Rampen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2.8. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
2.9. Außenhaltungsräume
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenhaltungsräume schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 1051 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4105-1:2018-01). Die dafür maßgeblichen Umgebungsbedingungen sind der Planurkunde zu entnehmen. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenhaltung der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (2018) nachzuweisen.
2.10. Schallgedämmte Lüftungssysteme
Bei Wohnungen sind die dem Schall dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zur Fassade mit Beurlautungspegel ≤ 45 dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z. B. Schallgedämmte Lüftungssysteme).
2.11. Außenwohnbereiche
Für einen Außenwohnbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lüftungsgewandten Gebäudeteilen oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. verglaste Vorbauten (z. B. verglasten Loggien, Wintergärten) mit teilgehängten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Beurlautungspegel tagsüber von ≤ 62 dB(A) erreicht wird.
2.12. Ausnahmeregelung
Ausnahmeregelungen kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines geringeren mechanischen Außenlärms oder anderer ergreifender Maßnahmen geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.
2.13. 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)
2.14. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die zu erhaltenden zum Erhalt gekennzeichneten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Bedarf gleichwertig zu ersetzen.
2.15. Anpflanzung von Bäumen
Die zu pflanzenden zum Anpflanzen gekennzeichneten Bäume sind mit einem StU von min 10 - 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.
2.16. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Innerhalb dieser Fläche sind drei Bäume entsprechend der Pflanzliste mit einem StU von min 10 - 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf gleichwertig zu ersetzen. Darüber hinaus ist auf der Fläche eine lückenteile Bepflanzung mit mittelgroßen 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 Pflanzensorten zu verwenden.
2.17. Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen
Die nicht überbauten und nicht für die Erschließung oder die Außenspieleflächen der Kita erforderlichen Flächen sind mit ökologisch wertvollen, blütenreichen Sträuchern und Bäumen ergänzt durch eine strukturelle Mischvegetation aus Rasen, Stauden und Bodendeckern, vielfachig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Begrünung der Flächen ist eine ausreichende Gabelhöhe und Artenvielfalt der Bepflanzung zu achten.
2.18. Dachbegrünung
Die Dächer der Gebäude sind mit Ausnahme von Terrassen, Lichtkuppeln und technischen Aufbauten sowie deren Zuwegungen und soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen teilweise zu begrünen. Die Vegetationsstärke für extensive Begrünung ist mit mindestens 0,10 m Schichtstärke zuzugleich einer Drainschicht fachgerecht einzubauen und dauerhaft zu erhalten.
2.19. Begrünung der Tiefgarage
Die unbebauten Flächen über Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Terrassen und anderen notwendigen technischen Aufbauten sowie deren Zuwegungen vollständig und dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationsstärke für die Begrünung ist mit min. 0,80 m Schichtstärke zuzugleich zu erforderlichen Drainschicht fachgerecht einzubauen und dauerhaft zu erhalten.
2.20. Fassadenbegrünung
Es sind min. 25% der laudenden Meter pro Gebäude zu begrünen. Dabei ist je laudenden Meter eine Pflanze entsprechend der Pflanzliste 3 - Fassadenbegrünung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf gleichwertig zu ersetzen.
II. Baurechtsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauNVO)
1. Einfriedungen
Der Außenbereich der KITA ist mit einem 1,80 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 Zauns (Mindesthöhe bei der Planung 0,80 m) mit einem maximalen Pflanzabstand von 0,50 m zu pflanzen.

2. Stieplatanlagen
Die oberirdischen Stieplatanlagen sind in voll versickerungsfähigem Material auszuführen.
B Kennzeichnungen und Hinweise
1. Kennzeichnungen
1.1. Maßnahmen zum Bodenschutz und 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 Untersuchungsergebnisse sowie unter Berücksichtigung der bei Realisierung der vorliegenden Planung vorzunehmenden im Untergrund verbleibenden Bodenvoruntersuchungen gemäß § 9 Absatz 5 Nr. 3 Baugeschütz (BaUGB) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als „Fläche, deren Boden erheblich mit umweltschädlichen 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, Entseuerungen, 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 altfaktischen Gesichtspunkten zu berücksichtigen. Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfähigen Bauvorhaben mit Entsorgung und/oder Eingriffen in den Untergrund ist die Stadt Leverkusen, Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde (UBB), rechtzeitig zu beteiligen. Gemäß dem baurechtsrechtlichen Vorgehensplan 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 Gelege) sind folgende Maßnahmen vorzunehmen:
V1: (baubedingt) Beizeitpunkt
Im Individualversatz und die Zerstörung von Gelegen zu vermeiden, sollten Gefährdungsmaßnahmen vor Beginn der Baul., also in den Wintermonaten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.
V2: (baubedingt) Begrenzung der baubedingten Flächenversandnahme
Die Flächenversandnahme ist so weit wie möglich zu begrenzen, sodass kein Eingriff durch Befahren o.ä. über die vorgesehenen Bauländer hinaus stattfindet. Dies gilt vor allem für Flächen mit dem Altholzbestand entlang des Teichs.
V3: (baubedingt) ökologische Baubegleitung
Sofort vorbereitende Maßnahmen (insbesondere Durchführung von Baumumriffen oder Baufeldreimung) innerhalb der Bauländer (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 angefallen, müssen solche Fortpflanzungsmaßnahmen verschoben oder an anderer Stelle fortgesetzt werden.
2.3. Erdbegleitföhrung
Das Planungsbereich ist folgender Erdbegleitföhrung / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen: Stadt Leverkusen, Gemarkung Schleibsch: 0 / I.
Innerhalb der Erdbegleitföhrung 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potentieller Erdbegleitföhrungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbegleitföhrung 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 Potenziellstelle unverzüglich zu verständigen. Ergötzen Escheben mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Ram- marbeln, Pfahlgründungen, Verarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
2.5. Bodendenkmal
Bei Bodendenkmalen auf der Grundlage archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Bodendenkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichel, 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. DIN-Normen
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.
C Pflanzliste
1. Solitärbäume
Acer rubrum
Acer saccharum
Castanea sativa
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Platanus x hispanica
Quercus frainetto/petraea/alba
Salix alba
Tilia cordata/phylicifolia
Ulmus x hollandica 'belgical'
Ulmus glabra/minor
2. Hecken
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Buche (Fagus sylvatica)
Eingrifflicher Weidm (Crataegus monogyna)
Zweigföhriger Weidm (Crataegus laevigata)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Hainbuche (Carpinus betulus)
3. Fassadenbegrünung
Hedera helix
Parthenocissus quinquefolia
Polygonum auberti
Aristolochia macrophylla
Lonicera l. S.
Clematis l. S.

Verfahrensvermerke (Nichtzuerfündes bitte streichen)

Aufstellung (§ 2 BauGB)
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Plannen und Bauen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 31.08.2020 den Beschluss zur Erteilung und Aufhebung des vorliegenden Plans gefasst.
Der Beschluss des Ausschusses des Rates ist am 05.03.2021 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 10.03.2021 bis 14.04.2021 stattgefunden. Parallel wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange unterrichtet.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Plannen und Bauen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 14.03.2022 den Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen. Nach ersichtlicher Bekanntmachung am 06.05.2022 wurde der Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 16.05.2022 zu einer ersichtlichen 24.05.2022 öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 1 BauGB)
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Plannen und Bauen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 14.03.2022 den Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung für die Dauer von 14 Tagen beschlossen.
Nach ersichtlicher Bekanntmachung am 14.03.2022 wurde der Satzungsentwurf mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 14.03.2022 zu einer ersichtlichen 24.03.2022 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 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.

Ausfertigung
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom 13.02.2023 überein.
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom 13.02.2023 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.02.2023 ersichtlich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan wurde eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB beigefügt.
Die Satzung ist am 13.02.2023 in Kraft getreten.

Blattschnitt - Übersicht
M 1:5.000

Legende

Bestand
Katastergrundlage
Wohngebäude
Wirtschaftsgebäude
Öffentliche Gebäude
Bodenbau
Hauptabwasserleitung
Schachtkanal
Höhe über NNH
Neue Höhe über NNH
Vorhandene Flurstücksgränze
Vorhandene Pflanzlinie
Gemarkungsgrenze
Vorhandene Baum
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 9 Abs. 11 BauNVO)
Wohnen und Kita, i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB
Planschnitt A: Betreutes Wohnen mit Tagespflege
Planschnitt B: Kindertagesstätte
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO)
Fest: Gebäudehöhe über der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 und § 23 BauNVO)
Baugrenze
Vorkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Einfahrt / Ausfahrt
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Öffentliche Grünfläche, Parkanlage
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
Anpflanzen von Bäumen
Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22)
Stellplätze
Tiefgaragen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugeländes
Lämpferebene
Umgrenzung von Flächen, deren Boden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB)



Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage

Rechtsgrundlagen
• Gemarkungsbescheid für das Land Norden-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994, in der derzeit gültigen Fassung
• Baugeschütz (BaUGB) i. d. F. v. 03.11.2017 (BGB) i. S. 3634, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2022 in Nr. 01-01-2024
• Baurecht für das Land Norden-Westfalen (Landesverordnung 2018 BauNVO 2018) in Kraft getreten am 04. August 2018 und vom 01. Januar 2019, in der derzeit gültigen Fassung
• Verordnung über die Ausweisung der Bebauungsfläche und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.10.1990, in der derzeit gültigen Fassung
• Baurechtsverordnung (BaurechtsV) i. d. F. v. 21.11.2017 (BGB) i. S. 3786, in der derzeit gültigen Fassung
• Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 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-LT48N (UTM-Zone 32N).
- Auf Grund der UTM-Abbildungseigenschaften sind aus ETRS89/UTM-Koordinaten ermittelte Breiten (B) vor der Übertragung in die Ortskoordinate mit dem für Leverkusen gültigen Maßstabsfaktor m(EV) 0,99992 zu korrigieren. (Beispiel: B(EV) = 51.000 / 0,99992 (Korrekturfaktor +18 mm / 100m))
- Die angegebenen Höhen wurden örtlich ermittelt und beziehen sich auf über NNH: "Deutsches Hauptknotennetz" 1992 (DHN92) im Höhenstadium (HST) 190.
Projekthohebenverhältnis: NNH = NN + 0,024 m
Die Katastergrundlage entspricht für den Geltungsbereich dem Stand von:

ÖVn / Fachbereich Kataster und Vermessung (Ausfertigung des Blatts)

Anmerkung:
- Im Urtext gehen für den Bestand die Zeichnungschriften für Katasterkarten und Vermessungsarbeiten in Norden-Westfalen (Zeichnungschrift NW) ein.
- Die Zeichnungschriften für Katasterkarten und Vermessungsarbeiten in Norden-Westfalen (Zeichnungschrift NW) sind in der derzeit gültigen Fassung.
- Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt.
- Vollständige oder auszugsweise hergestellte Vervielfältigungen, sowie Speicherung auf Datenträger nur mit Erlaubnis des Herausgebers.
- Herausgeber: Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

II. Baurechtsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauNVO)
1. Einfriedungen
Der Außenbereich der KITA ist mit einem 1,80 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 Zauns (Mindesthöhe bei der Planung 0,80 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.

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

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

Ulrich Hartung gmbh
Adenauerallee 127a
53113 Bonn

Fachbereichsleitung 61

Gesamt: Geprüfter/Überprüfter: 613 - Projektleitung: 613
Planungsleiter: 613
Zuletzt gezeichnet am: 17.10.2024

Maßstab 1:500 Stand: 12.08.2022 / 17.10.2024 BLATT 1/1