

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 22/I „Kita Carl-Duisberg-Park“ – Textliche Festsetzungen

I. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. „Betriebskindertagesstätte“

Es erfolgt die Festsetzung als „Betriebskindertagesstätte“.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 12 BauGB.

1.2. „Stellplatzanlage“

Innerhalb der Fläche besteht ein zweigeschossiges Gebäude (Bayer Gebäude W 29) für nicht-störende gewerbliche Nutzungen. Das Gebäude genießt Bestandsschutz. Umbauten und Modernisierungen, die die Nutzfläche und das äußere Erscheinungsbild nicht wesentlich beeinflussen, sind zulässig.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 1 Abs. 10 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

2.2. Überschreitung der Baugrenzen

Die zum Carl-Duisberg-Park festgesetzte Baugrenze kann für die Errichtung einer Außentreppe um bis zu 11 m überschritten werden.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 23 Abs. 3 BauNVO

2.1. Grundflächenzahl

GR-1: innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird für die als „Betriebskindertagesstätte“ festgesetzte Fläche eine maximale Grundfläche von 2.300 m² festgesetzt.

GR-2: außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird für die als „Betriebskindertagesstätte“ festgesetzte Fläche eine maximale Grundfläche von 2.500 m² für Nebenanlagen, sowie Plätze, Terrassen, Wege, Spielgeräte etc. festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 16 Abs. Nr. 1 BauNVO

3. Nebenanlagen

Innerhalb des Plangebietes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische, untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO.

4. Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen

Innerhalb der als „Betriebskindertagesstätte“ festgesetzten Fläche ist die Anlage von Stellplätzen, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb dieser Flächen ist die Anlage von Carports und Garagen unzulässig, die Anlage von Stellplätzen kann als Ausnahme gestattet werden.

Innerhalb der als „Stellplatzanlage“ festgesetzten Fläche ist allein die Anlage von Stellplätzen innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Anlage von Carports und Garagen ist ausgeschlossen.

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

5. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Einwirkungen bzw. zur Vermeidung oder Minderung von Einwirkungen aus Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)

5.1. Betriebsmäßig nicht zu öffnende Fenster

Das Gebäude ist mit betriebsmäßig nicht zu öffnenden Fenster auszustatten.

5.2. Lüftungsanlage und Dichtigkeit der Gebäudehülle

Das Gebäude ist mit einer Lüftungsanlage auszustatten, die manuell abschaltbar sein muss. Die Leistung der Anlage muss so bemessen sein, dass eine betriebsmäßige Öffnung der Fenster für eine ausreichende Versorgung nicht erforderlich ist. Das Gebäude ist mit einer schützenden, luftdichten Gebäudehülle im Sinne des Passivhausstandards (Luftwechsel von maximal $0,6 \text{ h}^{-1}$ bei einer Druckdifferenz von 50 Pascal, normalbetrieblicher Luftwechsel über technische Lüftung in einem Bereich zwischen $0,9 \text{ h}^{-1}$ und $1,0 \text{ h}^{-1}$ geregelt) auszustatten. Vor Inbetriebnahme ist die Luftdichtheit mittels geeigneter anerkannter Prüfverfahren (z. B. Blower-Door-Test im Sinne der EnEV) durchzuführen.

5.3. Festlegung Abstand Gebäude – Freiflächen als bauliche Maßnahme

Bei der Gestaltung der Freiflächen sowie der Anordnung der Ein- und Ausgänge ist zu gewährleisten, dass der Abstand von jedem Punkt der Freifläche zum Eingang in das Gebäude maximal 50 m beträgt.

5.4. Installation von Warneinrichtung/Warnanlage

Das Gebäude ist mit einer akustischen Warneinrichtung zu versehen, die sowohl im Gebäudeinneren als auch auf den Freiflächen laut und deutlich vernehmbar ist (Schalleistungspegel von mindestens 65 dB(A)).

Die Festsetzungen erfolgen auf Grundlage von nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

6. Bindungen für Bepflanzungen

6.1. Anpflanzung von Einzelbäumen

Pro fünf Stellplätze ist ein den Stellplätzen zugeordneter, für die Überstellung von Verkehrsflächen geeigneter Großbaum entsprechend der Vorschlagsliste Pflanzen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anpflanzverpflichtung gilt ab 5 Stellplätze je Grundstück. Hierbei sind bestehende Stellplätze anzurechnen.

Je Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 6 m² unversiegelt zu halten. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu schützen. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm aufweisen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Bestehende Bäume werden angerechnet.

Vorschlagsliste Pflanzen: Acer platanoides (Spitzahorn), Quercus petraea (Traubeneiche), Tilia cordata (Winter-Linde).

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

6.2. Erhaltung von Einzelbäumen

Hinweis: Bezüglich der nachfolgend verwendeten Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Stand von 2002-08 (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung, Berlin, zu beziehen über den Beuth Verlag GmbH 10772 Berlin oder Einsichtnahme bei der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht) verwiesen.

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu unterhalten. Sie sind während Baumaßnahmen nach DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Bäume als Hochstamm entsprechend der bestehenden Art bzw. gemäß Vorschlagsliste Pflanzen (Kapitel 6.1.) zu ersetzen.

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