



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 40/I

## "Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße"

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)								
<p><b>1. Zulässige bauliche Nutzung</b> Als zulässige bauliche Nutzung wird ein „Wohnheim für Jugendsportler*innen“ gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil dieses Bebauungsplans ist, festgesetzt. Das Wohnheim dient der Unterbringung betreuter Sportlerinnen und Sportler des Jugendsports. Zulässig ist ein Wohnheim für Jugendsportler*innen mit den für diese Nutzung erforderlichen Räumlichkeiten im Gebäude, wie z. B. Schlaf-, Sanitär-, Aufenthalts-, Sport- und Lern und Gemeinschaftsräume, Küchen, Lager- und Nebenräume sowie Räume für Verwaltung, Technik und Versorgung. Zulässige Freiflächenutzungen sind u. a. Terrassen und Sitzplätze, die Nutzung der Freiflächen als Gartenanlage zur Erholung und Bewegung der Bewohnenden und Mitarbeitenden, Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sowie Parkplätze und Erschließungsanlagen.</p>								
<p><b>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b> <b>2.1 Höhe baulicher Anlagen</b> Die Oberkante (OK) der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf die festgesetzte und im Bebauungsplan eingetragene maximale Höhe über Normhöhennull (NNH) nicht überschreiten. Für die Einhaltung der Höhenlage sind die obersten Bauteile des Daches, ausschließlich Photovoltaik- und Solarthermieelemente sowie technisch bedingte Aufbauten, maßgebend. Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude dürfen ausnahmsweise überschritten werden - von Photovoltaik- und Solarthermieelementen um maximal 0,70 m sowie - durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z. B. 0e- und Entlüftungsanlagen und Aufzugsmaschinenhäuser, um maximal 0,60 m auf bis zu 20 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses.</p>								
<p><b>3. Stellplätze und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</b> Stellplätze (St) und Carports (Ca) sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Innerhalb der Fläche für Stellplätze und Carports sind auch Fahrradstellplätze (FS) und Standorte für Abfallsammelbehälter (As) zulässig. Die Errichtung von oberirdischen Garagen ist nicht zulässig.</p>								
<p><b>4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</b> <b>4.1 Maßnahmenfläche M1 „Artenreiche Mähwiese“</b> Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte und mit M1 bezeichnete Fläche ist als lebensraumtypische artenreiche Mähwiese zu entwickeln. Der Biotypyp Mähwiese wird nach Möglichkeit im Heudrusch-Verfahren mit Mahdgut von benachbarten Salbei-Glatthafer-Wiesen begründ. Diesbezüglich ist für die Benennung von Spenderflächen der Kontakt mit der Untere Naturschutzbehörde der Stadt Leverkusen aufzunehmen. Sollte eine Begrünung im Heudrusch-Verfahren nicht möglich sein, erfolgt die Ansaat mit Regio-Saatgut des Typs Glatthaferwiese (Frischwiese / Fettwiese – Blumen 30% / Gräser 70% - Rieger-Hofmann) bzw. Grundmischung (Blumen 30% / Gräser 70% - Saaten Zeller) des „Ursprungsgebietes 2 – Westdeutsches Tiefland mit Unteren Weserbergland“. Vereinzelt können in der Fläche Sträucher der Maßnahme M2 als Bruthabitat und Ansitzwarten für Vögel sowie (Teil-)Lebensraum für weitere Arten gepflanzt werden. Der Biotopkomplex ist vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und langfristig zu sichern. Die Fläche ist durch die Errichtung eines Zauns vor Beeinträchtigungen zu schützen und mit Ausnahme von Pflegearbeiten dauerhaft abzusperren. Die Fläche ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.</p>								
<p><b>4.2 Maßnahmenfläche M2 „Gehölzstreifen“</b> Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten und mit M2 bezeichneten Fläche ist der Gehölzbestand zu erhalten und durch Anpflanzung standortgerechter Sträuchern der festgesetzten Pflanzenauswahlliste 2 in der angegebenen Mindestqualität weiter zu entwickeln. Baum- und Strauchpflanzungen sind mit Arten und Pflanzqualitäten der festgesetzten Pflanzenauswahllisten 1 und 2 vorzunehmen. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 1 m x 1,5 m (= 1 m Abstand zwischen den Reihen und 1,5 m Abstand in der Reihe) anzulegen. Die Baumpflanzungen haben in einem Pflanzabstand von etwa 10 m zu erfolgen. Dabei sind mindestens fünf verschiedene Arten zu verwenden. Vorhandene standortgerechte Gehölze sind in die Anpflanzung einzubünden. Die Neupflanzungen sind gegen Verbleiss zu schützen sowie art- und fachgerecht zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.</p>								
<p><b>4.3 Außenbeleuchtung</b> Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (Straße, Wege, Stellplätze) ist tierfreundlich zu gestalten. Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten, und Leuchtmittel mit Farbtemperaturen von 1.800 bis 2.700 Kelvin. Die Abstrahlrichtung der Leuchten ist nach unten zu richten, horizontale Lichtemissionen sind unzulässig. Leuchtmittel, die mit einem Abstand von weniger als 20 m zu den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 40/I festgesetzten Grünflächen eingesetzt werden, dürfen eine korrelierte Farbtemperatur von 1.800 Kelvin nicht überschreiten. Die Anstrahlung von Gehölsen sowie der artenreichen Mähwiese in den mit M1 und M2 bezeichneten Flächen ist unzulässig.</p>								
<p><b>4.4 Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag</b> Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass zusammenhängende Glasflächen ohne Untergliederung ab vier Quadratmeter Fläche, Überdeckverglasungen und transparente Absturzsicherungen mit Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag zu versehen sind. Glasbauteile oder durchsichtige Fassadenelemente dürfen einen Außenreflexionsgrad von maximal 15 % aufweisen. Zusätzlich sind mindestens 30 % der Fensterfläche mit einer farbigen, nicht transparenten Abklebung oder einer Rastrerfolie auszustatten, die gleichmäßig über die Gesamtfläche verteilt wird („Vogelschutzglas“). Sowohl die Rastrer als auch die Farbbeklebung sind von der Außenseite anzubringen. Alternativ können auch Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder den Fenstern vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen sowie ein feststehender Sonnenschutz zum Einsatz kommen.</p>								
<p><b>4.5 Flächenbefestigung</b> Zur Befestigung oberirdischer privater Stellplätze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nur versickerungsfähige Materialien zulässig.</p>								
<p><b>5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</b> <b>5.1 Dachbegrünung</b> Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis 15 Grad sind mit einer extensiven Dachbegrünung (Aufbauhöhe mind. 10 cm, inkl. Drainageschicht) zu versehen. Die hergestellte Dachbegrünung ist dauerhaft funktionsgerecht zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Dachfenster oder für Rettungs- und Wartungszwecke notwendige Flächen. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind über der Dachbegrünung zulässig.</p>								
<p><b>5.2 Fassadenbegrünung</b> Gebäudefronten, die an den mit <i>///</i> gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind mit einer bodengebundenen Fassadenbegrünung an Rankhilfen aus Arten und Pflanzqualitäten der im Abschnitt B, Punkt 13 aufgeführten Pflanzenauswahlliste 6 zu versehen. Je 3 Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze vorzusehen. Ausgenommen hiervon sind Fassadenflächen, die aufgrund von baulichen Gegebenheiten (z. B. Fenster- und Türöffnungen, Balkone, Glas- und Metallfassaden, Fassaden entlang von Rettungswegen) nicht für eine Begrünung geeignet sind.</p>								
<p><b>5.3 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen</b> Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern, Stauden und Rasen zu begrünen und zu pflegen sind. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Flächen, die für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser genutzt werden. Baum- und Strauchpflanzungen sind mit Arten und Pflanzqualitäten der im Abschnitt B, Punkt 13 aufgeführten Pflanzenauswahllisten 3 und 4 vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft art- und fachgerecht zu pflegen, zu erhalten, und bei Verlust zu ersetzen.</p>								
<p><b>5.4 Stellplatzbegrünung</b> Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf Stellplatzanlagen pro fünf angefangene Kfz-Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum aus Arten und Pflanzqualitäten der im Abschnitt B, Punkt 13 aufgeführten Pflanzenauswahlliste 3 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8,00 m² vorzusehen. Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen. Pflanzenaussfälle sind durch Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzenauswahlliste 3 zu ersetzen.</p>								
<p><b>6. Anlagen, technische und organisatorische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes</b> <b>6.1 Lärmschutz an Gebäuden</b> Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen in Gebäuden, die nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen dienen, ist der erforderliche bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu berücksichtigen. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R<sub>w,ges</sub> der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und der maßgeblichen Außenlärmpegel La gemäß DIN 4109-2:2018-01 aus der nachfolgenden Tabelle.</p>								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Anforderungen gemäß DIN 4109-1:2018-01</th> <th>für Aufenthaltsräume in Wohnungen,</th> <th>für Büroräume und ähnliches</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R<sub>w,ges</sub> in dB</td> <td>La – 30</td> <td>La – 35</td> </tr> </tbody> </table>	Anforderungen gemäß DIN 4109-1:2018-01	für Aufenthaltsräume in Wohnungen,	für Büroräume und ähnliches	gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R <sub>w,ges</sub> in dB	La – 30	La – 35		
Anforderungen gemäß DIN 4109-1:2018-01	für Aufenthaltsräume in Wohnungen,	für Büroräume und ähnliches						
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R <sub>w,ges</sub> in dB	La – 30	La – 35						
<p>Im Bebauungsplan ist der maßgebliche Außenlärmpegel La an den Außenbauteilen nach DIN 4109-2:2018-01 abzulesen. Für die Fenster von Schlafräumen von Wohnungen sind bei nächtlichen Beurteilungspegeln von 45 dB(A) und höher schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungselemente anzuzünden. Jegliche Einbauten in die Außenbauteile (z. B. Lüfter) dürfen das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R<sub>w,ges</sub> des Außenbauteils nicht verschlechtern. Von den vorgenannten Festsetzungen sowie den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind abweichende Ausführungen zulässig, sofern im Rahmen der Baugenehmigung durch</p>								

staatlich anerkannte Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichend sind. Somit können im Rahmen der Baugenehmigung auch andere Maßnahmen zum Schallschutz ergriffen werden (z. B. architektonische Selbsthilfe, Grundrissanordnung).

**6.2 Vorkehrungen zum Schutz vor Folgen von Störfällen**  
Zum Schutz vor Folgen von Störfällen im benachbarten CHEMPARK Leverkusen sind bei dem Bauvorhaben sämtliche nachfolgende Schutzmaßnahmen umzusetzen, die zwingend durch vorhabenbezogene Seveso-Schutzkonzepte in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu konkretisieren und an die konkrete Nutzung anzupassen sind:  
- Installation von akustischen und optischen Warnanlagen am Vorplatz des Gebäudes mit direkter Anbindung an die Zentrale Warnanlage der Sicherheitszentrale des Chemparks.  
- Erstellung von Betriebs- bzw. Verhaltensanweisungen für Bewohner und Mitarbeiter.  
- Unterweisung bzw. Schulung von Bewohner\*innen und Mitarbeiter\*innen.  
- Erstellen und Aushängen von Störfall- und Alarm-Plänen.

**7. Baurechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauVO NW)**

**7.1 Grundstückseinfriedung**  
Grundstückseinfriedung sind nur frei wachsende Hecken oder Schnitthecken aus standorttypischen heimischen Laubböhlen, z. B. aus Arten der unter 3.2. festgesetzten Pflanzenauswahlliste 4, sowie begründete, offene Zaunkonstruktionen mit einem Lochanteil von mindestens 50 % pro Quadratmeter zulässig. Die Begrünung muss auf dem Grundstück, und zwar in Richtung der Grundstücksgrenzen so erfolgen, dass Zaunkonstruktionen weder von benachbarten Grundstücken noch vom öffentlichen Straßenraum her sichtbar sind. Mauern, Palisaden und andere vollständig geschlossene bzw. schließende Werkstoffplatten und Verbundstoffe sind zur Grundstückseinfriedung nicht zulässig. Grundstückseinfriedungen dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

**7.2 Abfallsammelbehälter und –plätze**  
Abfallsammelbehälter und –plätze sind so auf dem jeweiligen Grundstück anzuordnen oder z. B. durch Eingrünung oder baulich so zu gestalten, dass Lagerungen nicht zum öffentlichen Straßenraum hin sichtbar sind. Hiervon ausgenommen sind Unterflursysteme und deren oberirdisch sichtbaren Teile sowie Flächen, die lediglich an Abholtagen zum Abstellen von Abfallbehältern dienen.

## B HINWEISE

**1. Durchführungsvertrag**  
Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Leverkusen und der Bayer 04 Immobilien GmbH als Vorhabenträgerin geschlossen.

**2. DIN-Vorschriften und außerstaatliche Regelwerke**  
Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und außerstaatlichen Regelwerken können bei der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen zu den allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

**3. Planungszone 2 gemäß Seveso-II-Konzept der Stadt Leverkusen**  
Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I befindet sich teilweise innerhalb der Planungszone 2 gemäß dem gesamtstädtischen Gutachten der Stadt Leverkusen zur Erstellung eines Konzeptes für die Stadtentwicklung unter dem Aspekt des § 50 BImSchG und Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie (Seveso-II-Konzept der Stadt Leverkusen).  
Das dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde liegende Konzept zum Schutz vor bzw. zur Minderung der Folgen von „Dennoch-Störfällen“ (Stand: 17.07.2024) ist beim Vollzug dieses Bebauungsplans zu beachten.

**4. Niederschlagswasser**  
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser kann unter Berücksichtigung und Einhaltung der gesetzlichen und fachlichen Vorgaben ortsnah versickert werden. Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser stellt eine Gewässerbenutzung dar, so dass hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde bei der Stadt Leverkusen zu beantragen ist.

**5. Erdbebenzone**  
Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland für Nordrhein-Westfalen, Maßstab 1:350.000, liegt der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I innerhalb der Erdbebenzone 1 und ist der Untergrundklasse 2, Baugrunderklasse B zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung zum erdbebensicheren Bauen wird auf die DIN 4149 bzw. DIN EN 1998 hingewiesen.

**6. Kampfmittel**  
Bei Auffinden von Bombenblindgängern und/oder Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Werden dabei Arbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ausgeführt, so wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

**7. Bodendenkmale**  
Bei Bodenbewegungen auftretende, archäologische Funde und Befunde sind gemäß §16 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein- Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) der Stadt Leverkusen als Untere Denkmalbehörde oder der Bezirksregierung Köln unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung der Bezirksregierung Köln für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**8. Vorbelastung durch Lärmimmissionen**  
Das gesamte Bebauungsplangebiet V 40/I ist durch Verkehrs- und Fluglärm sowie Gewerbelärm vorbelastet.

**9. Bauhöhenbeschränkung**  
Das Plangebiet befindet sich im An- und Abflugbereich des Flugplatzes Leverkusen unterhalb der Platzränder für Motorflugzeuge. Um die Hindernisfreiheit des Flugbetriebs sicherzustellen, sollte eine Höhe von 60 m ü. NNH weder durch Bauwerke noch durch Kräne und andere Bauhilfsanlagen überschritten werden. Sollte eine Überschreitung erforderlich sein, ist diese frühzeitig mit dem Betreiber des Flugplatzes Leverkusen und der Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 26 – Luftverkehr als Aufsichtsbehörde abzustimmen.  
Die Errichtung von Kränen oder anderen Bauhilfsanlagen bedarf der Zustimmung der Bezirksregierung Düsseldorf – Dezernat 26. Der entsprechende Antrag ist durch den Betreiber der Krane bzw. Bauhilfsanlagen spätestens zehn Werktage vor der geplanten Aufstellung bei der Bezirksregierung Düsseldorf – Luftfahrtbehörde zu stellen.

**10. Vermeidung von Blendwirkung durch Photovoltaikanlagen (Flugsicherheit)**  
Photovoltaikanlage, die im Bebauungsplangebiet V 40/I eingesetzt werden, müssen so beschaffen sein und/oder so ausgerichtet werden, dass sie nicht zu Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen, z. B. für die benachbarte Bebauung und den Flugverkehr, führen.

**11. Vorsorgender Bodenschutz**  
Im Rahmen der konkreten Umsetzung sind durch Vermeidung- und Verminderungsmaßnahmen im Rahmen eines vorsorgenden Bodenschutzkonzeptes und einer bodenkundlichen Baubegleitung negative Auswirkungen auf das Schutzgüt Boden auf ein vertretbares Maß zu reduzieren.

**12. Artenschutz**  
Zum Schutz von Brutvögeln sind die Rodungsarbeiten und Baumfällungen generell auf den Zeitraum vom 1.10 bis zum 28.29.2 des Folgejahres zu beschränken. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Gebüsch. Da einige Vogelarten auch Nester in Bodennähe, Holzstapeln oder Schnittguthaufen bauen, muss das Entfernen dieser Strukturen auch in diesen Zeitraumen fallen. Die Maßnahme leitet sich aus den potentiellen Brutvorkommen von ubiquitären Vogelarten im Plangebiet ab. Dem Verbot der Tötung unterliegen alle europäischen Vogelarten. Auszuschließen sind solche Verbotstatbestände nur, wenn die Arbeiten außerhalb der Brutzeiten liegen.  
Die Räumung des Baufeldes (u. a. Abschieben der Vegetationsdecke und des Oberbodens) ist auf den Zeitraum vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 28.29. Februar des Folgejahres zu beschränken. Bei Nichteinhaltung der Bauzeitenbeschränkung sind vor Beginn der Vegetationsperiode (1. März) Vergrümnungsmaßnahmen, zum Beispiel in Form von Flatterbändern, durchzuführen, um eine Ansiedlung zu verhindern. Das Funktionieren der Vergrümnungsmaßnahmen ist mit der Stadt Leverkusen – Untere Naturschutzbehörde abzustimmen und über eine ökologische Baubegleitung vor Beginn der Arbeiten sicher zu stellen.  
Nächtliche Arbeiten bzw. Arbeiten in Dunkelheit mittels Ausleuchtung der Baustelle sind im Sinne des Vorsorgeschutzes im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09 eines Jahres zu vermeiden. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen potenziell wandernder Zaunedecksen wird die Baustelle auf der Seite zur Ruderalfäche durch einen Reptilienschutzzaun bauseitlich abgesperrt. Für den Reptilienschutzzaun ist eine glatte Folie und nicht ein strukturiertes Gewebe zu verwenden, da an diesem Tiere aufsteigen können. Der Zaun sollte mindestens eine lichte Höhe von 50cm haben, zur Vermeidung von Übersteigung in Anlauffrichtung geneigt sein und am Boden entweder 10cm eingegraben oder eine Lasche von 10 cm umgeschlagen und überedert werden, damit ein Unterwandern verhindert wird. Der Schutzzaun muss spätestens Ende März angelegt sein. Die Maßnahme wird von der Ökologischen Baubegleitung überwacht.

## 13. Pflanzlisten

### A) Maßnahmenfläche M2

Pflanzenauswahlliste 1 – Bäume  
Hochstamm, 3xv, mit Drahtballierung, 12-14  
Carpinus betulus      Hainbuche  
Sorbus aucuparia      Vogelbeere  
Populus tremula      Zitter-Pappel  
Salix caprea      Sal-Weide

Pflanzenauswahlliste 2 – Sträucher  
mindestens 2xv, Container od. Ballen, 60-100  
Pflanzabstand: 1 m x 1,5 m (= 1 m Abstand zwischen den Reihen und 1,5 m Abstand in der Reihe)  
Frangula alnus      Faulbaum  
Corylus avellana      Hasel  
Crataegus monogyna      Eingriffliger Weißdorn  
Rosa canina      Hundrose  
Prunus spinosa      Schlehe

## B) Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Pflanzenauswahlliste 3 – Solitärbäume  
Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Drahtballierung, 18-20  
Acer campestre      Feld-Ahorn  
Acer platanoides      Spitz-Ahorn  
Malus baccata „Street Parade“      Zierapfel  
Pinus sylvestris      Kiefer/Föhre  
Pyrus communis      Kultur-Birne  
Sorbus intermedia      Schwedische Mehlbeere  
Sorbus x thuringiaca „Fastigiata“      Thüringische Mehlbeere  
Cornus mas      Kornelkirsche

### Pflanzenauswahlliste 4 – Freiwachsende Hecken

Kleinbäume  
Acer campestre      Feld-Ahorn  
Prunus mahaleb      Stein-Weichse

Sträucher, mind. 2 x verpflanzt, Container od. Ballen, 60 – 100 cm Höhe, mind. 3 Triebe  
Amelanchier ovalis      Felsenbirne  
Cornus sanguinea      Roter Hartrieegel  
Genista tinctoria      Färber-Ginster  
Hippophae hamoides      Gewöhnlicher Sandorn  
Prunus spinosa      Schliee  
Rhamnus catharticus      Echter Kreuzdorn  
Rosa glauca      Hecht-Rose  
Rosa pimpinellifolia      Bibernelle-Rose  
Viburnum lantana      Wolliger-Schneeball

### Pflanzenauswahlliste 5: Dachbegrünung

Stauden  
Anthemis tinctoria      Färber-Hundskamille  
Campanula rotundifolia      Rundblättrige Glockenblume  
Dianthus carthusianorum      Kartäuser-Neike  
Hieracium aurantiacum      Orangerotes Habichtskraut  
Hieracium pilosella      Kleines Habichtskraut  
Petrohragia saxifraga      Steinbrech-Felsennelke  
Potentilla verna      Frühlings-Fingerkraut  
Sanguisorba minor      Kleiner Wiesenknopf  
Saponaria ocyroides      Polster-Seifenkraut  
Sedum album „Coral Carpet“      Rotmoos-Mauerpfeffer  
Sedum reflexum      Felsen-Fettheue  
Sedum sexangulare      Milder Mauerpfeffer  
Sedum spurium      Teppich-Fettheue  
Sempervivum arachnoideum      Spinnweb-Hauswurz  
Sempervivum montanum      Berg-Hauswurz  
Thymus serpyllum      Sand-Thymian

Gräser  
Carex montana      Berg-Segge  
Festuca ovina      Schäl-Schwingel  
Poa alpina var. Vivipara      Alpen-Rispengras

Pflanzenauswahlliste 6: Kletter- und Rankpflanzen  
Akebia quinata      Akebie  
Rosa „Heidtraum Plus“      Kletterrose „Heidtraum Plus“  
Clematis tangutica      Orientalische Gold-Waldrebe  
Campsis radicans      Kletterrotkompe  
Parthenocissus vitacea, Syn. P. Inserta      Rankende Jundfernebe

Verfahrensvermerke ( <i>Nichtzutreffendes bitte streichen</i> )	
<p><b>Aufstellung (§ 2 BauGB)</b> Der [ Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen   der Rat   der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ..... den Beschluss zur   Aufstellung   Änderung   Aufhebung   Einleitung   gefasst. Der Beschluss [ des Ausschusses   des Rates   ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.</p>	
<p><b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)</b> Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom ..... bis ..... stattgefunden. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet.</p>	
<p><b>Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)</b> Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.</p>	
<p><b>Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)</b> Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ..... den geänderten Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung für die Dauer von ..... beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom ..... bis einschließlich ..... erneut öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.</p>	
<p>Leverkusen, den .....</p>	<p>Der Oberbürgermeister Fachbereich Stadtplanung Im Auftrag</p>
<p><b>Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)</b> Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ..... über die vorgebrachten Stellungnahmen entschieden, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO 2017 sowie § 7 GO NRW gefasst und die Satzung gebilligt.</p>	
<p>Leverkusen, den .....</p>	<p>Der Oberbürgermeister</p>
<p><b>Ausfertigung</b> Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Vorhaben- und Erschließungsplan, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ..... überein. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</p>	
<p>Leverkusen, den .....</p>	<p>Der Oberbürgermeister</p>
<p><b>Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)</b> Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ..... wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Dem Bebauungsplan wurde eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB beigefügt. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.</p>	
<p>Leverkusen, den .....</p>	<p>Der Oberbürgermeister Fachbereich Stadtplanung Im Auftrag</p>
<p><b>Blattschnitt-Übersicht</b> <span style="float: right;">M 1:5.000</span></p>	
<p><b>Lage im Stadtgebiet</b></p>	
<p><b>Stadt Leverkusen</b> Fachbereich Stadtplanung Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 40/I "Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße"</p>	
<p><b>Textliche Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Blatt 2 von 3)</b></p>	
<p><b>Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus drei Teilen:</b> Teil 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Teil 2: Textliche Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Teil 3: Vorhaben- und Erschließungsplan</p>	
<p>Vorhabenträger: Bayer 04 Immobilien GmbH vertreten durch die Geschäftsführer F. Carró und D. Duden Bismarckstr. 122-124 51373 Leverkusen</p>	
<p>Städtebauliche Planung in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung der Stadt Leverkusen</p> <p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 40/I: Planungsbüro: Städtebauliches Konzept und Grafiken: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH oxen architekten Stadt- und Regionalplanung Stadtwaldgürtel 73c 50667 Köln 50955 Köln</p>	
<p>FB Stadtplanung - Fachbereichsleitung</p> <p><b>Geezeichnet: Geprüft/Überarbeitet: 613 - Projektleitung: 613 - Abteilungsleitung:</b> Planungsbüro FB 61 - 613 Zuletzt gespeichert am: <b>23.10.2024</b></p>	
<p><b>Stand: 23.10.2024</b></p>	
<p><b>Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.7.1994, in der derzeit gültigen Fassung.</li> <li>• Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. B. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung.</li> <li>• 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.</li> <li>• Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsvorbereitung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990, in der derzeit gültigen Fassung.</li> <li>• Bauutzungsverordnung (BauNVO), d. F. d. B. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung.</li> <li>• Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, in der derzeit gültigen Fassung.</li> </ul> <p>Hinweis: Die Übungsvorschriften der §§ 25 ff. BauNVO sind zu beachten.</p>	

