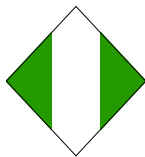


STADT LEVERKUSEN



Bebauungsplan Nr. 252/I „Hitdorf – Kindertagesstätte Weinhäuserstraße“

Textliche Festsetzungen zur Satzung

**Textliche Festsetzungen zur Satzung mit farblich hervorgehobenen
Änderungen nach der öffentlichen Auslegung**

Stand: 25.03.2025

Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

Erstellt in Zusammenarbeit mit:
ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1, 42781 Haan

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf sind zulässig:

- Kindertagesstätten
- Kindertagesstätten dienende Anlagen sowie diesen Nutzungen zugeordnete Nebenanlagen

~~Folgende Nutzungen können zugelassen werden:~~

~~—Anlagen für kulturelle und sonstige soziale Zwecke~~

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 18 BauNVO)

Bezugspunkt

Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN).

Definition Gebäudehöhe (GH)

Die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der jeweiligen baulichen Anlage.

Überschreitungen der Gebäudehöhe (GH)

Die festgesetzte maximale zulässige Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtung wie z. B. Treppenbauten und Lüftungsanlagen sowie durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie um bis zu 2,0 m überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch nicht überdachte ~~sowie~~ unmittelbar an das Gebäude angrenzende Terrassen, ~~und~~ befestigte Spielflächen **und durch Außentreppen** um bis zu 2,5 m überschritten werden.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie Hauseingänge, Vordächer, Dachabstände oder technische Anlagen (z. B. für Be- und Entlüftung, Entrauchung oder Versorgungsanlagen) um bis zu 1,5 m überschritten werden.

4. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der mit „St“ gekennzeichneten Fläche zulässig.

Die Errichtung oberirdischer Garagen und Carports ist nicht zulässig.

5. Ein- und Ausfahrtbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrtbereiche sind innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ausschließlich in dem mit Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzten Bereich zulässig.

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

Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Beleuchtungen mit einem UV-freien Lichtstromspektrum (z. B. Natriumhochdruckleuchten, warmweiße LED) zulässig. Die Lichtfarbe muss unter 2.700 Kelvin und das Lichtspektrum zwischen 480 nm und 640 nm liegen. Die Abstrahlrichtung der Leuchten ist nach unten zu richten, horizontale Lichtemissionen sind unzulässig.

Maßnahmenfläche M „Naturerfahrungsraum“

Sträucher

Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche (M) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mindestens 10 Sträucher aus Vogelnährgehölzen entsprechend der Pflanzliste (Hinweis 10, Pflanzliste 1) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

Hecken

Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche (M) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze auf einer Breite von mindestens 3 m eine freiwachsende Hecke aus Vogelnährgehölzen entsprechend der Pflanzliste (Hinweis 10, Pflanzliste 1) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind die Flächen für notwendige Zuwegungen.

Bäume

Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche (M) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mindestens 5 Bäume, jeweils als Hochstamm 3-mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 18 – 20 cm entsprechend der Pflanzliste (Hinweis 10, Pflanzliste 2) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

Obstbäume

Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche (M) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mindestens 15 Obstbäume, jeweils als Hochstamm 3-mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm entsprechend der

Pflanzliste (Hinweis 10, Pflanzliste 3) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Hecken

Innerhalb der in der Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein mindestens 2 m breiter Heckenriegel entsprechend der Pflanzliste (Hinweis 10, Pflanzliste 4) zu pflanzen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind die Flächen für notwendige Zuwegungen.

Innerhalb der in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf einer Breite von mindestens 5 m eine durchlaufende zweireihige freiwachsende Hecke entsprechend der Pflanzliste (Hinweis 10, Pflanzliste 5) zu entwickeln.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind die Flächen für notwendige Zuwegungen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen

Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf, ist die nicht von baulichen Anlagen überdeckte Grundstücksfläche ~~ist~~ unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind die Flächen für notwendige Zuwegungen, Spielflächen und Flächen für die zulässigen Nebenanlagen. Mit Ökopflaster, Schotter, Kies oder Splitt befestigte Flächen gelten als versiegelte Flächen.

Dachflächen

Die Dachflächen von Gebäuden und Nebenanlagen mit Flachdach sind mit einer extensiven Dachbegrünung entsprechend der Pflanzliste (Hinweis 10, Pflanzliste 6) (Aufbauhöhe mind. 10 cm zzgl. Drainageschicht) zu versehen. Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate der Dachbegrünung sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“, (Ausgabe 2018 bzw. den entsprechenden Neuauflagen) auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsaufbau e.V., Bonn).

Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, für technische Anlagen oder für Dachöffnungen und Dachfenster genutzt werden. Solarmodule sind oberhalb der Dachbegrünung vorzusehen.

Fassadenbegrünung

Gebäudefronten, die an den mit /// gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind mit einer bodengebundenen Fassadenbegrünung an Rankhilfen entsprechend der Pflanzliste (Hinweis 10, Pflanzliste 7) zu versehen. Je 3 m 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.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NW)

Technische und energetische Anlagen auf Dächern

Technische und energetische Anlagen und ihre Umhüllung dürfen eine Höhe von 3,5 m oberhalb der Dachfläche nicht überschreiten. Die Textliche Festsetzung Ziffer A.2 Überschreitung der Gebäudehöhe bleibt davon unberührt.

Technische und energetische Anlagen und ihre Umhüllung sind auf Gebäuden so anzuordnen, dass diese einen Abstand zur Außenwand einhalten, der mindestens dem Maß ihrer baulichen Höhe entspricht (siehe auch Textliche Festsetzung Ziffer A.2 Überschreitung der Gebäudehöhe). Solarmodule sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Abfallbehälter / Abfallsammelanlagen

Standplätze von Abfallsammelbehältern sind mit standortgerechten Laubhecken so einzufrieden, dass diese von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind. Als Mindesthöhe der Einfriedung wird die Höhe der aufgestellten Abfallbehälter bzw. der Einhausungen dieser Behälter zuzüglich jeweils 10 cm festgesetzt, mindestens jedoch 1,0 m.

B HINWEISE

1. 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 Zeitraum 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) Vergrümmungsmaßnahmen, zum Beispiel in Form von Flutterbändern, durchzuführen, um eine Ansiedlung zu verhindern. Das Funktionieren der Vergrümmungsmaßnahmen ist 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.

Bei der Wahl der Beleuchtung wird empfohlen, geschlossene Lampengehäuse zu verwenden und die Leuchtkörperhöhe so gering wie möglich zu halten.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind größere Glasfronten vogelgerecht auszuführen. Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas, besonders an den gehölzexponierten Gebäudefassaden und großflächigen Glasfronten, sind zu prüfen und zu entwickeln. Es sind in allen Bereichen Fenstergläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Bei der Verwendung transparenter oder spiegelnder flächiger Glaselemente (Absturzsicherungen, Fenster) sollte sichergestellt werden, dass diese für Vögel als Hindernis erkennbar sind. Hierzu sind die Glasflächen z.B. durch dezente, von außen sichtbare Muster aus Streifen, Punkten oder Ornamenten vogelgerecht zu gestalten.

2. Bodendenkmalpflege

Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) sind zu beachten.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der ~~Gemeinde~~ **Stadt Leverkusen** 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.

3. Erdbebenzone

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) ist das Plangebiet der Erdbebenzone 1 und der geologische Untergrundklasse T zuzuordnen.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Bemerkung: Die DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 "Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte".

4. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Außerhalb des Plangebietes, im Bereich der Widdauener Straße existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Stellung). Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte sowie des konkreten Verdachtetes wird empfohlen.

Vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird die Durchführung einer Sicherheitsüberprüfung empfohlen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Fachbereich Recht und Ordnung der Stadt Leverkusen bzw. außerhalb der Bürozeiten die Feuerwehr zu benachrichtigen.

5. 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 Schutzgut Boden auf ein vertretbares Maß zu reduzieren.

6. Überschwemmungsgefährdete Bereiche

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Einzugsgebietes des Rheins und liegt damit bei Auftreten eines HQ extrem (Extremhochwasserereignis) direkt im überschwemmungsgefährdeten Bereich. Im Bereich der Kita sowie der Großteil der Außenflächen können im Falle eines HQ extrem von Wassertiefen von bis zu 1 m

betroffen sein. Auf der Stellplatzfläche sind Wassertiefen von leicht über 1 m zu erwarten und auf der öffentlichen Grünfläche im Osten bis zu 2 m. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.

7. Starkregen

Gemäß den Darstellungen der Starkregenhinweiskarte NRW des Geoportales NRW befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, welcher von einem seltenen Starkregenereignis (alle 100 Jahre) und von einem extremen Starkregenereignis (90 mm/h) betroffen sein kann. Eine gedrosselte Ableitung des anfallenden Regenwassers wird empfohlen.

8. Niederschlagswasser

Die Einleitung von Niederschlagswasser ins Grundwasser stellt eine Gewässerbenutzung dar, so dass hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde bei der Stadt Leverkusen zu beantragen ist.

9. Einsichtnahme außerstaatlicher Regelwerke

Alle DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden bei der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen, während der Dienststunden zur Einsichtnahme bereitgehalten.

~~Soweit in den textlichen Festsetzungen auf technische Regelwerke—DIN-Normen, VDI-Richtlinien, Richtlinien anderer Art, etc.—oder Gutachten Bezug genommen wird, können diese bei der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung, zu den allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.~~

10. Pflanzliste

Pflanzliste 1: Sträucher / Hecken aus Vogelnährgehölzen

- | | |
|------------------------------|--------------------|
| - Eingriffeliger Weißdorn | Crateagus monogyna |
| - Schlehdorn | Prunus spinosa |
| - Hundsrose | Rosa canina |
| - Gemeine Hasel | Corylus avellana |
| - Korb-Weide | Salix viminalis |
| - Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| - Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |
| - Gewöhnliche Traubenkirsche | Prunus padus |

Empfohlener Pflanzabstand: 1,5 m

Pflanzliste 2: Bäume

- Feld-Ahorn	Acer campestre
- Spitz-Ahorn	Acer platanoides
- Hainbuche	Carpinus betulus
- Kornelkirsche	Cornus mas
- Haselnuss	Corylus avellana
- Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
- Buche	Fagus sylvatica
- Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
- Wild-Apfel	Malus sylvestris
- Wild-Birne	Pyrus pyrastra
- Trauben-Eiche	Quercus petraea
- Stiel-Eiche	Quercus robur
- Echte Mehlbeere	Sorbus aria
- Winter-Linde	Tilia cordata
- Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
- Feld-Ulme	Ulmus carpinifolia

Pflanzliste 3: Obstbäume

Obstbäume - Apfel

- Malus Danziger Kantapfel
- Malus 'Jakob Lebel'
- Malus 'Rheinischer Krummstiel'
- Malus 'Roter Eiserapfel'
- Malus 'Rote Sternrenette'
- Malus 'Tulpenapfel'
- Malus 'Weißer Klarapfel'

Obstbäume - Kirsche

- Prunus 'Heimanns Rubinweichsel'
- Prunus 'Grevenbroicher Knorpelkirsche'
- Prunus 'Hedelfinger Riesenkirsche'
- Prunus 'Napoleon'

Obstbäume Pflaume

- Prunus domestica 'Königin Viktoria'
- Prunus The Czar
- Prunus 'Mirabelle von Nancy'

Obstbäume Zwetschge

- Prunus 'Blüher Frühzwetsche'

Obstbäume Birne

- Pyrus communis 'Gute Graue'

- Pyrus communis 'Madame Verté'
- Pyrus communis 'Schweizer Wasserbirne'

Empfohlener Pflanzabstand: 10 m

Pflanzliste 4: Heimische (Schnitt-) Hecken

- | | |
|----------------------------|--------------------------------|
| - Buche | Fagus sylvatica |
| - Eingrifflicher Weißdorn | Crataegus monogyna |
| - Zweigrifflicher Weißdorn | Crataegus laevigata |
| - Liguster | Ligustrum vulgare |
| - Hainbuche | Carpinus betulus |
| - Schwarzgrüne Liguster | Ligustrum vulgare 'Atrovirens' |
| - Kornelkirsche | Cornus mas |
| - Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| - Hunds-Rose | Rosa canina |

Empfohlener Pflanzabstand: 1,5 m

Pflanzliste 5: Heimische (Freiwachsende-) Hecken

- | | |
|----------------------------|---------------------|
| - blutroter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| - Hasel | Corylus avellana |
| - zweigriffeliger Weißdorn | Crataegus laevigata |
| - eingriffeliger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| - Liguster | Ligustrum vulgare |
| - Hunds-Rose | Rosa canina |
| - schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| - Schlehe/Schwarzdorn | Prunus spinosa |
| - Sal-Weide | Salix caprea |

Empfohlener Pflanzabstand: 1,5 m

Pflanzliste 6: Dachbegrünung

- | | |
|-------------------------------|------------------------|
| - Rundblättrige Glockenblume | Campanula rotundifolia |
| - Gewöhnlicher Reiherschnabel | Erodium cicutarium) |
| - Strand-Grasnelke | Armeria maritima |
| - Zwerg-Grasnelke | Armeria juniperifolia |

- Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
- Fettblatt	Sedum floriferum
- Fetthenne	Sedum hybridum
- Heidenelke	Dianthus deltoides
- Walderdbeere	Fragaria vesca
- Kleiner Sauerampfer	Rumex acetosella
- Gewöhnlicher Thymian	Thymus pulegioides
- Gras: Schafschwingel	Festuca ovina
- Gewöhnliches Zittergras	Briza media
- Berg-steinkraut	Alyssum montanum
- Felsen-steinkraut	Alyssum
- Perlkörbchen	Anaphalis trilineris
- Astlose Graslilie	Antericum liliago
- Zwer-Schwertlilie	Iris barbata Nana
- Filziges Hornkraut	Cerastium tomentosum

Die Verwendung weiterer Arten ist möglich, wenn diese Arten einen gleichen Eindruck wiedergeben.

Pflanzliste 7: Kletter- und Rankpflanzen

- Fingerblättrige Akebie	Akebia quinata
- Tompetenblume	Sorten Waldrebe
- Sorten Waldrebe	Clematis
- Winter Jasmin	Jasminum nudiflorum
- Pfeifenwinde	Aristolochia tomentosa
- Echter Jasmin	Jasminum officinale
- Sorten Geißblatt	Lonicera
- Sorten Wilder Wein	Parthenocissus

Die Verwendung weiterer Arten ist möglich, wenn diese Arten einen gleichen Eindruck wiedergeben.