



Textliche Festsetzungen

Bepflanzungen ist auf einer Breite von mindestens 5 m eine durchlaufende zweireihige freischneidende Hecke... Von der Begrünpflicht ausgenommen sind die Flächen für notwendige Zuwegungen... Nicht überbaute Grundstücksflächen... Fassadenbegrünung... Abfallbehälter / Abfallsammelanlagen... 8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NW) Technische und energetische Anlagen auf Dächern... 9. ABFALLBEHÄLTER / ABFALLSAMMELANLAGEN... 10. B HINWEISE... 11. Artenschutz... 12. Bodendenkmalpflege... 13. Erdbebenzone... 14. Kampfmittel... 15. Vorsorgender Bodenschutz... 16. Überschwemmungsgefährdete Bereiche... 17. Starkregen... 18. Niederschlagswasser... 19. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft... 20. Maßnahmenfläche M „Naturerfahrungsraum“... 21. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen... 22. Stellplätze... 23. Ein- und Ausfahrbereiche... 24. Flächen für den Gemeinbedarf... 25. Grünflächen... 26. Verkehrsflächen... 27. Sonstige Planzeichen... 28. Maß der baulichen Nutzung... 29. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen... 30. Flächen für den Gemeinbedarf... 31. Flächen für den Gemeinbedarf...

- Eingriffiger Weißdorn, Buche, Gewöhnliche Esche, Wild-Äpfel, Wild-Birne, Trauben-Eiche, Stieleiche, Echte Mehlbeere, Winter-Linde, Sommer-Linde, Feld-Ulme, Crataegus monogyna, Fagus sylvatica, Fraxinus excelsior, Malus sylvestris, Prunus pyramidalis, Quercus petraea, Quercus robur, Sorbus aria, Tilia cordata, Tilia platyphyllos, Ulmus carpinifolia, Obstkäule - Äpfel, Malus domestica 'Kantapfel', Malus 'Jakob Leber', Malus 'Reinischer Krummstiel', Malus 'Roter Eisapfel', Malus 'Rote Sternreute', Malus 'Tulpenapfel', Malus 'Weißer Kantapfel', Obstkäule - Kirsche, Prunus 'Heimann Rubinweißer', Prunus 'Grenbroicher Klorpeirsche', Prunus 'Hedelfinger Rieserkirsche', Prunus 'Nagelkerke', Obstkäule - Pflaume, Prunus domestica 'Königin Viktoria', Prunus The Czar, Prunus 'Mirabelle von Nancy', Obstkäule - Zwetschgen, Prunus 'Blauer Frühzwetsche', Obstkäule - Birne, Pyrus communis 'Gute Graue', Pyrus communis 'Madame Veret', Pyrus communis 'Schweizer Wasserbirne', Empfohlener Pflanzabstand: 1,5 m

Verfahrensvermerke (nichtzutreffendes bitte streichen)
Aufstellung (§ 2 BauGB)
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen (der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am... den Beschluss über die Aufstellung / Änderung / Aufhebung / Einleitung / Gestalt...
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§ 3 Abs. 4 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom... bis... stattgefunden.
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
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.
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4 Abs. 3 BauGB)
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.
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am... über die vorgebrachten Stellungnahmen entschieden.
Aufstellung
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom... überein.
Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom... wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am... öffentlich bekannt gemacht.
Blattschnitt-Übersicht
Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt.
Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage
Rechtsgrundlagen
Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhenangabe
Maßstab 1:500

Legende
Bestand
Katastergrundlage
Wohngebäude
Wirtschaftsgebäude
Öffentliche Gebäude
Bordstein
Schachtdeckel KD
Baum
Höhe über NN
Vorhandene Grünflächengrenze
Vorhandene Flurgrenze
Vorhandene Gemarkungsgrenze
Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)
maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über NNH
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Baugrenze
Flächen für den Gemeinbedarf
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)
Stellplätze
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Grünfläche öffentlich
Stellplatz
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 21 des Abs. 6 BauGB)
Maßnahmenfläche M „Naturerfahrungsraum“
Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Stellplätze
Mit Geh- und Fahrrechten zu betretende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Gehrecht
Fahrrecht
Geh- und Fahrrechten belasteten Flächen werden wie folgt festgesetzt:
Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Bebaueten und Agrarflächen
Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)
Flächenrand
Dachneigung
9-10°

Textliche Festsetzungen
A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 BauGB)
In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:
1. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Innere Fläche der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf ist zulässig:
- Kindertagesstätten
- Kindertagesstätten dienende Anlagen sowie dessen Nutzungen zugeordnete Nebenanlagen
2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 18 BauVVO)
Bezugspunkt
Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NN).
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. Treppenhäuser 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 BauVVO)
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch nicht überbaute umschließende Bauteile angrenzende Terrassen, befestigte Spielflächen und durch Außentrepfen um bis zu 2,5 m überschritten werden.
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie Hauseingänge, Vordächer, Dachstühle oder technische Anlagen (z. B. für Be- und Entlüftung, Entladung oder Versorgungsanlagen) um bis zu 1,5 m überschritten werden.
4. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauVVO)
Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der mit „St“ gekennzeichneten Fläche zulässig.
Die Einrichtung oberirdischer Garagen und Carports ist nicht zulässig.
5. Ein- und Ausfahrbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Ein- und Ausfahrbereiche sind innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ausschließlich in dem mit Ein- und Ausfahrbereich 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 inadaquaten Beleuchtungen mit einem UV-freien Lichtspektrum (z. B. Naturhochdrucknatrium, warmweißes 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 Lichtstrahlungen 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 Stauder aus Vogelnährpflanzen 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 nördlichen Fluchtlinie eine freischneidende Hecke aus mindestens 3 m breiter freischneidender Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.
Stämme
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 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 18 - 18 cm entsprechend der Pflanzliste (Hinweis 10, Pflanzliste 3) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.
7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 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 Heckenstreifen entsprechend der Pflanzliste (Hinweis 10, Pflanzliste 4) zu pflanzen. Von der Begrünpflicht 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

8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Eingriffiger Weißdorn, Schilddorn, Hundrose, Gemeine Hasel, Korb-Weide, Schwarzer Holunder, Weißer Schwellball, Gewöhnliche Traubenkirsche, Prunus padus, Crataegus monogyna, Prunus spinosa, Rosa canina, Corylus avellana, Salix viminalis, Sambucus nigra, Viburnum lantana, Prunus padus, Acer campestre, Acer platanoides, Halnische, Carpinus betulus, Cornus mas, Haselnuss, Corylus avellana
9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
10. Pflanzliste
Pflanzliste 1: Sträucher / Hecken aus Vogelnährgehölzen
Eingriffiger Weißdorn, Schilddorn, Hundrose, Gemeine Hasel, Korb-Weide, Schwarzer Holunder, Weißer Schwellball, Gewöhnliche Traubenkirsche, Prunus padus, Crataegus monogyna, Prunus spinosa, Rosa canina, Corylus avellana, Salix viminalis, Sambucus nigra, Viburnum lantana, Prunus padus, Empfohlener Pflanzabstand: 1,5 m
Pflanzliste 2: Bäume
Feld-Ahorn, Spitz-Ahorn, Halnische, Kornelkirsche, Haselnuss, Acer campestre, Acer platanoides, Carpinus betulus, Cornus mas, Corylus avellana

Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage
Rechtsgrundlagen
Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhenangabe
Maßstab 1:500

Rechtsgrundlagen
Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhenangabe
Maßstab 1:500

Lage im Stadtgebiet
Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Bebauungsplan Nr. 252/I „Hitdorf - Kindertagesstätte Weinhäuserstraße“
Maßstab 1:500 Stand: 06.05.2025