BLATT 2/3

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)

1. Zulässige bauliche Nutzung
Als zulässige bauliche Nutzung wird ein „Wohnheim für Jugendsportler*innen" gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, festgesetzt. Das Wohnheim dient der Unterbringung betreuter Sportler*innen 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 Freiflächennutzungen 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.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen
Die Oberkante (OK) der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf die festgesetzte und im Bebauungsplan eingetragene maximale Höhe über Normalhöhennull (NHN) 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. Be- und Entlüftungsanlagen und Aufzugsmaschinenhäuser, um maximal 0,60 m auf bis zu 20 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses.

3. Stellplätze und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Stellplätze (St) und Carports (Ca) sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Innerhalb der Fläche für Stellplätze und Carports sind auch Fahrradstellplätze (FSt) und Standorte für Abfallsammelbehälter (As) zulässig.
Die Errichtung von oberirdischen Garagen ist nicht zulässig.

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

4.1 Maßnahmenfläche M1 „Arteneiche Mähwiese"
Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte und mit M1 bezeichnete Fläche ist als lebensraumtypische artenreiche Mähwiese zu entwickeln.
Der Biotoptyp Mähwiese wird nach Möglichkeit im Heudrusch-Verfahren mit Mahdgut von benachbarten Salbei-Glatthafer-Wiesen begrünt. 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 Unterem Weserbergland".
Vereinzelt können in der Fläche Sträucher der Maßnahme M2 als Bruthabitat und Ansitzwarte für Vögel sowie (Tot)-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.

4.2 Maßnahmenfläche M2 „Gehölzstreifen"
Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 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 einzubinden. Die Neupflanzungen sind gegen Verbiss zu schützen sowie art- und fachgerecht zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

4.3 Außenbeleuchtung
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 Gehölzen sowie der arteneichen Mähwiese in den mit M1 und M2 bezeichneten Flächen ist unzulässig.

4.4 Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass zusammenhängende Glasflächen ohne Untergliederung ab vier Quadratmeter Fläche, Übereckverglasungen 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 farblosen, nicht transparenten Abklebung oder einer Rasterfolie auszustatten, die gleichmäßig über die Gesamtfläche verteilt wird („Vogelschutzglas"). Sowohl die Raster als auch die Farbbeklebung sind von der Außenseite anzubringen. Alternativ können auch Glasbausteine, transluzente, matterie, 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.

4.5 Flächenbefestigung
Zur Befestigung oberirdischer privater Stellplätze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nur versickerungsfähige Materialien zulässig.

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

5.1 Bachbegrünung
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 Wartungswege notwendige Flächen.
Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind über der Dachbegrünung zulässig.

5.2 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 aus Arten und Pflanzqualitäten der im Abschnitt B, Punkt 13 aufgeführten Pflanzauswahlliste 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.

5.3 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen
Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern, Stauden und Rasen zu begrünen und zu pflegen.
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.

5.4 Stellplatzbegrünung
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. Pflanzenausfälle sind durch Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzenauswahlliste 3 zu ersetzen.

6. Anlagen, technische und organisatorische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Lärmschutz an Gebäuden
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 4109-1:2018-21 zu bestimmen.
Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges 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.

Anforderungen gemäß DIN 4109-1:2018-01	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	für Büroräume und ähnliches
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges in dB	La = 30	La = 35

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 schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungselemente anzuordnen.
Jegliche Einbauten in die Außenbauteile (z. B. Lüfter) dürfen das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges des Außenbauteils nicht verschlechtern.
Von den vorgenannten Festsetzungen sowie den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind abweichende Ausführungen zulässig, sofern im Rahmen der Baugenehmigung durch 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. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NW)

7.1 Grundstückseinfriedung
Zur Grundstückseinfriedung sind nur frei wachsende Hecken oder Schnitthecken aus standorttypischen heimischen Laubgehölzen, z. B. aus Arten der unter 3.2, festgesetzten Pflanzenauswahlliste 4, sowie begrünte, 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
Alle DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 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.

3. Planungszone 2 gemäß Seveso-II-Konzept der Stadt Leverkusen
Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 40/I befindet sich teilweise innerhalb der Planungszone 2 gemäß dem gesamtstädtischen Gutachten der Stadt Leverkusen zur Erstellung eines Konzepts 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 T, Baugrundklasse 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 Erdarbeiten 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 Platzzone für Motorflugzeuge. Um die Hindernisfreiheit des Flugbetriebs sicherzustellen, sollte eine Höhe von 60 m ü. NHN 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 Kranen 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)
Photovoltaikmodule, 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 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Rahmen eines vorsorgenden Bodenschutzkonzeptes und einer bodenkundlichen Baubegleitung negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auf ein vertretbares Maß zu reduzieren.

12. Artenschutz
Zum Schutz von Brutvögeln sind die Rodungsarbeite 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 Gebüschen, Die einzige Vogelarten auch Nester in Bodenähle, 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. Artenschutzrechtlichen 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) Vergrämungsmaßnahmen, zum Beispiel in Form von Flatterbändern, durchzuführen, um eine Ansiedlung zu verhindern. Das Funktionieren der Vergrämungsmaßnahmen 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 Zauneidechsen wird die Baustelle auf der Seite zur Ruderalfläche durch einen Reptilienschutzzaun bauzeitlich abgesichert. 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 50 cm haben, zur Vermeidung von Übersteigung in Anlaufrichtung geneigt sein und am Boden entweder 10 cm eingegraben oder eine Lasche von 10 cm umgeschlagen und übererdet 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

Pflanzauswahlliste 1 – Bäume
Hochstamm, 3xv, mit Drahtballierung, 12-14

Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Populus tremula	Zitter-Pappel
Salix caprea	Sal-Weide

Pflanzauswahlliste 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	Eingriffeliger Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Prunus spinosa	Schlehe

B) Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Pflanzauswahlliste 3 – Stieltbäume
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
Reinbäume

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 Hartriegel
Genista tinctoria	Färber-Ginster
Hippophae rhamnoides	Gewöhnlicher Sanddorn
Prunus spinosa	Schlee
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzauswahlliste 5: Dachbegrünung
Stauden

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

Gräser

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

Pflanzauswahlliste 6: Kletter- und Rankpflanzen

Akebia quinata	Akebie
Rosa "Heidetraum Plus"	Kletterrose "Heidetraum Plus"
Clematis tangutica	Orientalische Gold-Waldrebe
Campsis radicans	Klettertrompete
Parthenocissus vitacea, Syn. P. Inserta	Rankende Jungfernrebe

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 zur Aufstellung / Änderung / Aufhebung / Einstellung gefasst.
Der Beschluss des Ausschusses / des Rates ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom ..... bis ..... stattgefunden.
Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet.

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. 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.

Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a 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.
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.

Leverkusen, den .....
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
In Auftrag
.....

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
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 Satzungsbegründung gebilligt.

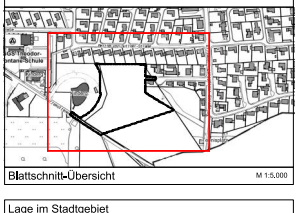
Leverkusen, den .....
Der Oberbürgermeister
.....

Ausfertigung
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.

Leverkusen, den .....
Der Oberbürgermeister
.....

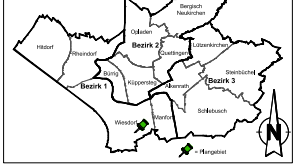
Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ..... wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Dem Bebauungsplan wurde eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB beigefügt.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Leverkusen, den .....
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
In Auftrag
.....



Blattschnitt-Übersicht M 1:5.000

Lage im Stadtgebiet



Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 40/I
"Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße"

Textliche Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
(Blatt 2 von 3)

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus drei Teilen:
Teil 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Teil 2: Textliche Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Teil 3: Vorhaben- und Erschließungsplan

Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. d. B. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I S. 394) geändert worden ist.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. d. B. vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Landesbauordnung (BauO NRW)**, in Kraft getreten am 04.08.2018 und zum 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22.09.2021; Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 01.01.2024.
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i. d. F. d. B. vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.07.2023 (GV. NRW. S. 504), in Kraft getreten mit Wirkung vom 31.12.2023; Artikel 2 des Gesetzes vom 06.07.2024 (GV. NRW. S. 436), in Kraft getreten am 31.07.2024.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Landschaftsschutzgesetz NRW – LNatSchG NRW (Höherer Landschaftsgesetz – LG)** i.d.F.d.B. vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), in Kraft getreten am 25. November 2016 und am 1. Januar 2018 zuletzt geändert durch das Gesetz vom 1. Februar 2022 (GV. NRW. S. 139), in Kraft getreten am 19. Februar 2022 (Nummer 1, 2, 3 Buchstabe a und b sowie Nummer 4) und am 19. August 2022 (Nummer 3 Buchstabe d und e, siehe Hinweis); Artikel 2 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GV. NRW. S. 196), in Kraft getreten am 16. März 2024; Artikel 3 Absatz 16 des Gesetzes vom 11. März 2025 (GV. NRW. S. 286), in Kraft getreten am 1. April 2025.

Hinweis: Die Übelstandsvorschriften der §§ 25 ff. BauNVO sind zu beachten.

Vorhabenträger:
Bayer 04 Immobilien GmbH
vertreten durch die
Geschäftsführer P. Carro und D. Duden
Bismarckstr. 122-124
51373 Leverkusen

Städtebauliche Planung in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung der Stadt Leverkusen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 40/I:
Planungsbüro
Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH
Neumarkt 49
50667 Köln
Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Städtebauliches Konzept und Grafiken:
oxen architekten
Stadtwaldgürtel 73c
50935 Köln
oxen architekten

Gezeichnet:	Geprüft/Überarbeitet:	S13 - Projektleitung:	S13 - Abteilungsleitung:
Planungsbüro:	FB 61 - S13		
Zuletzt gespeichert am: 19.05.2025			

Stand: 12.03.2025