Bebauungsplan Nr. 251/III "Mathildenhof - Kita Bohofsweg"

Anlage 3
zur Vorlage
Nr. 2025/0049

A Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1.Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB)

Öffentliche Grünfläche G 1 "Parkanlage"

Die festgesetzte Öffentliche Grünfläche **G 1** mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist gemäß den für die Maßnahmenfläche M 1 genannten Maßnahmen zu entwickeln und zu pflegen.

Öffentliche Grünfläche G 2 "Wegebeziehungen"

Die bestehenden Bepflanzungen entlang des Bohofsweges und „In der Wasserkuhl" sind außerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf als Öffentliche Grünflächen mit der Bezeichnung **G 2** mit der Zweckbestimmung "Wegebeziehungen" zu erhalten und zu sichern.

Zur Strukturierung und Anreicherung sind entsprechend der Planzeichnung straßenbegleitend außerhalb vorhandener Gehölzstrukturen zehn Laubbäume gem. **Pflanzenliste C** zu pflanzen. Es sind möglichst hoch- bzw. lockerkronige Arten auszuwählen.

Es gelten folgende Qualitäten und Pflanzabstände:

- Bäume als Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm
- seitlicher Pflanzabstand, auf der Längsachse verschiebbar, 8 - 10 m.

2.Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Vorsorgender Bodenschutz

Im Rahmen der konkreten Umsetzung sind durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Rahmen eines vorsorgenden Bodenschutz-Konzepts und einer bodenkundlichen Baubegleitung negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auf ein vertretbares Maß zu reduzieren.

Maßnahmenfläche M 1 "Obstwiese"

Die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung **M 1** "Obstwiese" ist als extensiv zu pflegende Wiese zu entwickeln.

Dazu soll in Ergänzung der bestehenden Obstwiese zwischen Böschungskante und südöstlicher Plangebietsgrenze die vorhandene Mähwiese auf mindestens 50 % der Fläche und nach Vorbereitung des Saatbeetes, in Streifen von je 6 m Breite eine blütenreiche und ausdauernde Saatgutmischung (rd. 50 % Gräser, 50 % Kräuter für Standorte ohne extreme Ausprägung und regionaler Abstammung, Ursprungsgebiet 07, Rheinische Bergland, Produktions-Bez. Westdeutsches Berg- und Hügelland) nach jeweiliger Angabe des Herstellers ausgebracht werden.

Die Pflege der Wiese erfolgt als 2-schürige Mahd (erste Mahd ab 15.06.). Säume von ca. 1 bis 2 m Breite entlang der Flächenränder sollen im zweijährlichen Turnus von der Mahd ausgeschlossen werden. Das Mahdgut soll von der Fläche entnommen werden. Die Wiese soll ohne Einsatz von Düngern bzw. Bioziden, ohne Pflegeumbruch und Nachsaat bewirtschaftet werden.

Zur Strukturierung und Anreicherung sollen entsprechend der Planzeichnung in kleinen Gruppen und in Anordnung etwa senkrecht zu den Höhenlinien 10 Obstbäume von mindestens 4 verschiedenen Arten gepflanzt werden **(s. Pflanzenliste B)**.

Es gelten folgende Qualitäten und Pflanzabstände:

- Obstbäume als Hochstamm, Stammdurchmesser 12 - 14 cm,
- seitlicher Pflanzabstand 10 m, Abstand von der Grenze 4 m.

Die Maßnahmenfläche wird mit der Festsetzung „Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Parkanlage" überlagert.

3.Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes, Verwendung Luft verunreinigender Stoffe (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

In Feuerungsanlagen nach § 2 Nr. 5 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) vom 26.01.2010 (BGBl. I S. 38) dürfen feste Brennstoffe gemäß § 3 Abs. 1 Nrn. 1 - 5 und Nrn. 6 - 8 der 1. BImSchV nicht verbrannt werden.

4.Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufenthaltsräume

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01) auszubilden.

Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planurkunde zu entnehmen. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (2018) nachzuweisen.

Ausnahmeregelung

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines geringeren, maßgeblichen Außenlärmpegels oder anderer ergriffener Maßnahmen geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

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

Ortsrandbegrünung

Entlang der Grenze der Gemeinbedarfsfläche ist entsprechend der Planzeichnung als Übergang zwischen Bebauung und offener Landschaft (Außenbereich) eine Ortsrandbegrünung mit folgender Maßgabe anzulegen:

- blickdichte und durchgängige Hecke, 3-reihig. Wuchshöhe 180 - 200 cm,
- Pflanzenarten Hainbuche (Carpinus betulus) oder Feld-Ahorn (Acer campestre),
- Pflanzenqualität: Sträucher 2xv, mit Ballen oder im Container, Höhe 125 -150 cm,
- Pflanzabstand max. 1 m, Reihenabstand 80 cm.

Stellplätze

Je vier ebenerdig angelegte Stellplätze oder Garagen ist je ein standortgerechter Baum gemäß der **Pflanzenliste C,** in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv mdB, STU 18 - 20 cm zu pflanzen. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mind. 6 m² anzulegen und mit Bodendeckern zu bepflanzen. Pro Baumpflanzung ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 20 m³ nachzuweisen. Die Bäume und die Begrünung sind dauerhaft zu unterhalten.

Dachbegrünung

Auf den Dachflächen der Hauptgebäude ist eine extensive Dachbegrünung herzustellen und zu pflegen. Die Dachbegrünung muss mindestens 70 % der Dachfläche bedecken.

Es sind nur begrünte Flachdächer mit bis zu 8° Neigung zulässig. Technisch bedingte Dachaufbauten oder für Rettungs- und Wartungszwecke notwendige Flächen sind von der Begrünung ausgenommen.

Fassadenbegrünung

Auf mindestens 50 % der Fassadenfläche von Hauptgebäuden ist eine bodengebundene oder fassadengebundene, vollflächige - mit Ausnahme von Öffnungen - Fassadenbegrünung bis zur Oberkante des obersten Vollgeschosses herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Fassadenbegrünung kann mittels geeigneter Rankhilfen (Rankgitter, Ranknetze oder Seilsysteme) oder durch selbstklimmende Pflanzen erreicht werden.

Es sind ausschließlich ungiftige, nicht wehrhafte, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Pro laufendem Meter zu begrünender Fassadenfläche ist eine ungiftige, nicht wehrhafte Pflanze zu pflanzen.

Pflanzenauswahl gemäß **Pflanzenliste A**.

6.Gestaltung (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 2 BauO NW)

Dächer

In den festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf sind für Haupt- und Nebengebäude nur begrünte Flachdächer mit bis zu 8° Neigung zulässig. Technisch bedingte Dachaufbauten oder für Rettungs- und Wartungszwecke notwendige Flächen sind von der Begrünung ausgenommen.

Solar- oder Photovoltaikanlagen sind zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind bis maximal 1,50 m Höhe zulässig. Diese Anlagen müssen zu den zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichteten Traufkanten einen Abstand von mindestens ihrer Höhe aufweisen.

Abfallbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind dauerhaft so abzuschirmen und einzugrünen, dass die Behälter von der öffentlichen Erschließungsfläche her nicht sichtbar sind.

Wärmepumpen

Wärmepumpen sind dauerhaft so abzuschirmen und zu bepflanzen, dass sie von der öffentlichen Erschließungsfläche her nicht sichtbar sind.

Einfriedungen

Einfriedungen in Form von Stabgitter- oder Maschendrahtzaun sind grundsätzlich nur in Verbindung mit einer direkt angrenzenden, durchgängigen und **gleichhohen** Heckenpflanzung zulässig. Zaunhöhe 180 - 200 cm. Integrierte Sichtschutzstreifen sind nicht zulässig.
Pflanzenauswahl gemäß **Pflanzenliste D**.

Ausschließlich das Einfrieden der Maßnahmenfläche M 1 an der Grenze zur Grünlandfläche (außerhalb des Geltungsbereichs) mit einem Stacheldrahtzaun ist zulässig.

Mauern sind ausschließlich als Stützmauern bis max. 1,0 m zum notwendigen Abfangen von Geländeversprüngen aus Naturstein oder mit Natursteinverblendet zulässig.

B Hinweise

Schutz von Bäumen und Gehölzen

Die entlang der Verkehrsflächen vorhandenen Bäume und Gehölze sind zu schützen. Dieses gilt insbesondere bei Arbeiten zur Verbreiterung des östlichen Gehweges am Bohofsweg.
Dazu sind die zusätzlichen technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege und Baumsanierung (ZTV-Baumpflege) sowie der DIN 18 920 anzuwenden. Alle Arbeiten im Kronentraufbereich von Bäumen wie etwa mechanische Beschädigungen durch Baumaschinen, Verdichtungen des Wurzelraums durch Befahren, zeitweise Material- oder Bodenlagerung und Einschüttungen sowie Abgrabungen müssen vermieden werden. Werden im Zuge der Baumaßnahmen Baumwurzeln mit einem Durchmesser über 5 cm verletzt oder durchtrennt, sind die Schnittstellen z. B. mit Baumwachs ordnungsgemäß zu versorgen.
Die zu erhaltenden Bestandsbäume sind in der Ausführungsplanung entsprechend zu berücksichtigen. **Vor** Beginn der Baumaßnahme ist durch den Bauherrn ein Büro mit der ökologischen Baubegleitung für die Gesamtmaßnahme zu beauftragen. Hierfür ist der Fachbereich 67 - Stadtgrün, Abteilung 671 - Sachgebiet Baum rechtzeitig zu kontaktieren und in die Maßnahme einzubinden. Sämtliche Arbeiten im Kronenbereich der Bestandsbäume sind erst nach Freigabe durch das o. g. Sachgebiet zulässig. Bestandsbäume, die entgegen der Planung aufgrund der Bauausführung nicht zu erhalten sind, sind nach Maßgabe des FB 67 zu ersetzen.

Artenschutz

Die baubedingte Rodung von Gehölzen ist aufgrund des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes 'Verletzen oder Töten von Individuen' gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG, der 'erheblichen Störung' gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG und 'Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten' gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten vorzunehmen. Das Bundesnaturschutzgesetz sieht dafür den Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar vor (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Aufgrund des Klimawandels kann bei milder Witterung im Winter eine Betroffenheit von noch aktiven Fledermäusen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher soll eine Überprüfung der Vegetationsstrukturen maximal 5 Tage vor deren geplanter Entfernung von einer sachkundigen Person hinsichtlich eines Besatzes durch geschützte Arten durchgeführt werden oder es soll eine permanente ökologische Baubegleitung bei den Vegetationsentfernungen sichergestellt werden.
Zur Vermeidung von Vogelschlag sind größere Glasfronten vogelgerecht auszuführen. Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas, besonders an gehölzexponierten Gebäudefassaden und großflächigen Glasfronten, sind zu prüfen und zu entwickeln.
Daher 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, zumal Kollisionen von Vögeln mit Glasscheiben häufig auftreten und bei durchdachter Bauweise diese Todesursache vermieden werden kann. Transparente oder spiegelnde Verglasungen können durch ein dezentes, von außen sichtbares Muster aus Streifen, Punkten oder Ornamenten auch in schnellen Flug wahrgenommen werden.

Die Beleuchtung des Plangebiets sollte möglichst geringgehalten werden. Die Außenbeleuchtung der Gebäude, Wege und Stellplätze ist so zu gestalten, dass Lichtverschmutzung vermieden wird. Die nächtliche Beleuchtung muss grundsätzlich auf das notwendige Minimum beschränkt werden, sofern überhaupt notwendig. Die Strahlung soll präzise nur die zu beleuchtenden Bereiche erhellen. Abstrahlung in den Himmel und in die Landschaft ist unbedingt zu vermeiden. Zudem ist der Einsatz von artenschutzkonformen Leuchtmitteln (LED, mit der Lichtfarbe Warmweiß oder Amber mit maximal 2600 K) notwendig. Für eine Beleuchtung von Wegen und Stellplätzen ist generell eine halbhohe nach unten gerichtete Beleuchtung (Pollerleuchten) zu bevorzugen. Auf diese Weise kann die Störwirkung für lichtempfindliche Arten minimiert werden.

Habitate für gebäudebewohnende Tierarten sollten direkt an den Gebäudefassaden bzw. im Attika-/Dachbereich im Zuge des Neubauvorhabens integriert werden. Es gibt diverse Möglichkeiten der Quartierschaffung, vom einfachen Aufhängen von Quartierkästen an den Gebäudefassaden bis hin zu unauffälligen, in die Fassade bzw. Attika direkt integrierten selbstreinigenden Quartierangeboten.

Thermische Belastung

Zur Reduzierung der thermischen Belastung ist für die geplanten Stellplätze ein möglichst heller Bodenbelag zu wählen, um ein Aufheizen zu minimieren. Alternativ ist auch eine Überdachung der Stellplätze mit insektenfreundlicher Dachbegrünung und PV-Anlagen möglich.
Bei Gebäuden sollten hauptsächlich nur Farben mit einem Hellbezugswert > 60 % verwendet werden.

Bodenschutz

Im Geltungsbereich liegen besonders wertvolle Böden (Bodentyp Parabraunerde) vor, die aufgrund ihrer sehr hohen Funktionserfüllung verschiedener Eigenschaften als besonders schützenswert klassifiziert sind. 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. Für alle Bodenarbeiten gilt die DIN 18915, für bautechnische Bodenarbeiten gilt die DIN 18300, für den baubegleitenden Bodenschutz gilt die DIN 19639.

Bodendenkmale

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) wird auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen.
Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf ihre Anzeigepflicht bei der Stadt Leverkusen (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege hingewiesen werden.
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde sind die Stadt Leverkusen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel im südlichen Bereich des Plangebiets. **Die Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkriegs (militärische Anlage) wird empfohlen.** Eine darüberhinausgehende Untersuchung auf Kampfmittel ist nicht erforderlich.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Fachbereich Recht und Ordnung der Stadt Leverkusen bzw. außerhalb der Bürozeiten die Feuerwehr zu benachrichtigen.

Erdbebengefährdung

Die Gemarkung Steinbüchel der Stadt Leverkusen ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein-Westfalen, 1:350000 (Karte zu DIN 4149)" der Erdbebenzone **0/R** in geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen.

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. Anwendungsstelle, 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".
Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen, Schulen etc.

Überflutungsschutz bei Starkregen

Im Zuge der Erschließungsplanung ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für das gesamte Bebauungsplangebiet zu erarbeiten.

Beseitigung und Behandlung von Niederschlagswasser

Das infolge von Versiegelungsmaßnahmen beim Bau der Kita anfallende Niederschlagswasser soll durch dezentrale Versickerung auf dem Grundstück in Mulden-/Rigolen wieder dem Naturhaushalt zugeführt werden.

Im Rahmen der Entwässerungskonzeption ist ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept zu erarbeiten, in dem die einzelnen zu entwässernden Teilflächen aufgenommen, hinsichtlich ihres Verschmutzungsgrades charakterisiert und die daraus resultierenden Komponenten zur Ableitung, Behandlung, Versickerung oder Einleitung konkretisiert werden.

Sonstiges

DIN-Vorschriften und außerstaatliche Regelwerke

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und außerstaatlichen Regelwerke können bei der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung, Elberfelder Haus, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen zu den allgemeinen Öffnungszeiten nach Terminabsprache eingesehen werden oder bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin bezogen werden.

Pflanzenvorschlagsliste

Um Beeinträchtigungen der Frischluft-Kaltluftzufuhr aufgrund des Strömungswiderstands der Baumkronen zu vermeiden, sollten Baumarten mit höheren und aufgelockerten Baumkronen favorisiert werden. Zusätzlich sind Arten zu favorisieren, die an die zunehmende Wärmebelastung angepasst sind.

In der freien Landschaft sind zertifizierte, gebietseigene Gehölze aus Vorkommensgebiet 4 - Westdeutsches Bergland und Oberheingraben zu verwenden.

Pflanzenliste **A** - bodengebundene Fassadenbegrünung
Pflanzen mit Rankhilfen
- Akebia quinata (Akebie)
- Aristolochia macrophylla „durior" (Pfeifenwinde)
- Clematis montana (Bergwaldrebe)
- Clematis vitalba (Gemeinde Waldrebe) Clematis Hybriden (...)
- Polygonum aubertii (Schlingknöterich)
- Vitis vinifera (Weinrebe)

Pflanzen ohne Rankhilfen
- Hedera helix (Efeu)
- Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein)

Pflanzenliste **B** - Obstbäume (i. S. = in lokal bewährten Sorten)
- Malus sylvestris (Holzapfel)
- Malus domestica i. S. (Apfel)
- Prunus avium i. S. (Süßkirsche) *
- Prunus cerasus i. S. (Sauerkirsche)
- Prunus cerasifera (Wildpflaume)
- Prunus domestica i. S. (Pflaumen, Renekloden, Mirabellen)
- Pyrus pyraster (Wildbirne)
- Pyrus communis i. S. (Birne)
- Sorbus aucuparia (Gemeine Eberesche) *
- Sorbus domestica (Speierling)
- Sorbus torminalis (Elsbeere)

Pflanzenliste **C** - Straßenbäume
- Acer campestre ´Elsrijk´ (Feldahorn)
- Acer platanoides ´cleveland´ (Spitzahorn)
- Acer platanoides ´Emerald queen´ (Spitzahorn)
- Acer rubrum (Rotahorn)
- Alnus x spaethii (Purpur-Erle)
- Carpinus betulus ´Fastigiata´ (Hainbuche)
- Corylus colurna (Baumhasel)
- Fraxinus angustifolia ´Raywood´ (Schmalblättrige Esche)
- Fraxinus ornus (Blumen-Esche)
- Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)
- Populus nigra ´Italica´ (Pyramidenpappel)
- Quercus cerris (Zerreiche)
- Quercus palustris (Sumpf-Eiche)
- Sorbus aria ´Magnifica´ (Echte Mehlbeere)
- Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
- Tilia cordata ´Greenspire´, ´Rancho´oder ´Roelvo´ (Winterlinde)

Pflanzenliste **D** - Schnitthecken
- Acer campestre (Feldahorn) *
- Carpinus betulus (Hainbuche) *
- Fagus sylvatica (Buche)
- Hibiscus syriacus (Eibisch)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Parrotia persica (Eisenholzbaum)

)* Hauptbaum- oder Strauchart gemäß potentieller natürlicher Vegetation

Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.
- 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 5. März 2024 (GV. NRW. S. 136), in Kraft getreten mit Wirkung vom 31. Dezember 2023; Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444), in Kraft getreten am 31. Juli 2024; Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618), in Kraft getreten am 17. Juli 2025 (Nummer 1 Buchstabe b, Nummer 2, 3, 4, 6, 8, 16 und 20), Nummer 1 Buchstabe a, c und d, Nummer 5, 7, 9 bis 15, 17 und 18 sowie 21 und 22 tritt am 1. November 2025 in Kraft, Nummer 1 Buchstabe e und Nummer 19 tritt am 1. Januar 2026 in Kraft.
- Landesbauordnung - BauO NRW - in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1066), in Kraft getreten am 22. September 2021; Gesetz vom 3/1. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) 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.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW (früher 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. 156), in Kraft getreten am 16. März 2024; Artikel 3 Absatz 16 des Gesetzes vom 11. März 2025 (GV. NRW. S. 288), in Kraft getreten am 1. April 2025.

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

Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhengrundlage

- Die angegebenen Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem ETRS89/UTM (LST489 / UTM-Zone 32N).

Auf Grund der UTM-Abbildungsreduktion sind aus ETRS89/UTM-Koordinaten ermittelte Strecken (S) vor der Übertragung in die Örtlichkeit mit dem für Leverkusen gültigen Maßstabsfaktor m(LEV)=0,99982 zu korrigieren.
Beispiel: S(Örtlich) = S(UTM) / 0,99982 (Korrekturfaktor +18 mm / 100m)

- Die in m über NHN angegebenen Höhen beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) im Höhenstatus (HST) 170.

Die Katastergrundlage entspricht für den Geltungsbereich/Änderungsbereich

dem Stand vom : .....

.....

.....

ÖbVI. Fachbereich Kataster und Vermessung (Nichtzutreffendes bitte streichen)

Anmerkung :
Im Übrigen gelten für den Bestand die Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NW) in der jeweils gültigen Fassung.

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt. Vollständige oder auszugsweise hergestellte Vervielfältigungen, sowie Speicherung auf Datenträger nur mit Erlaubnis des Herausgebers.

Herausgeber:
Stadt Leverkusen
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung

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 / Einleitung 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)
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom ..... bis ..... stattgefunden.
Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet.

Veröffentlichung im Internet und zusätzliche 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 ..... die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom ..... bis einschließlich ..... im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum vom ..... bis einschließlich ..... 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
Im 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
.....

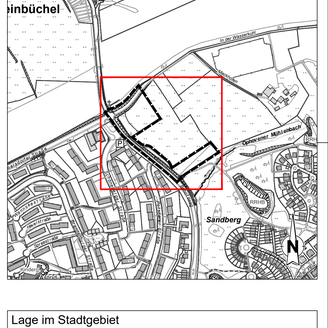
Ausfertigung
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ..... überein.
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

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
Im Auftrag
.....

Blattschnitt-Übersicht M 1:5000



Lage im Stadtgebiet

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung
Bebauungsplan Nr. 251/III "Mathildenhof - Kita Bohofsweg"

Gezeichnet/CAD:	613 - Projektleitung:	613 - Abteilungsleitung:
613 - Hg		
Zuletzt gespeichert am: 02.12.2025		

0 10 20 30 40 50 m

Maßstab 1: 500 Stand: April 2024 **BLATT 1/1**

Legende

Bestand Katastergrundlage

Wohngebäude	
Wirtschaftsgebäude	
Öffentliche Gebäude	
Bordstein	
Hauptabwasserleitung	
Schachtdeckel	
Höhe über NHN z. B.	40.32
Neue Höhe über NHN z. B.	(41.10)
Vorhandene Flurstücksgrenze	
Vorhandene Flurgrenze	
Gemarkungsgrenze	
Vorhandener Baum	

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z. B.	III

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)

Baugrenze	
Flachdach	FD

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Verkehrsberuhigter Bereich	V

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche, Parkanlage	

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)