Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 33/I "Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Vorhaben- und Erschließungsplan

Verfahrensvermerke *(Nichtzutreffendes bitte streichen)*

Aufstellung (§ 2 BauGB)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen / der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ..... den Beschluss zur Aufstellung / Änderung / Aufhebung / Ergänzung 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.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen 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, Bauen und Planen 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, textlichen Festsetzungen und Vorhaben- und Erschließungsplan, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ..... überein.
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

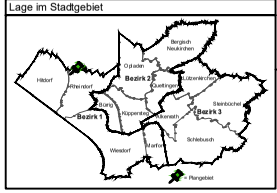
Leverkusen, den.....
Der Oberbürgermeister
.....

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
Im Auftrag
.....

Lage im Stadtgebiet



Legende

Bestand (Katastergrundlage)

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Öffentliche Gebäude
- Bushalle
- Hauptabwasserleitung
- Schachtdeckel
- Höhe über NHN z. B. 40.32
- Neue Höhe über NHN z. B. (41.10)
- Vorhandene Punktuskoordinate
- Vorhandene Flurgrenze
- Vorhandene Gemarkungsgrenze
- Vorhandene Regierungsbezirksgrenze
- Fahrbahnen
- Vorhandene Böschung

Planzeichenerklärung (Vorhabenbezogener Bebauungsplan)

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

- Wohnen I V.m. § 12 Abs. 3 BauGB — Kolonie

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

- Geschossflächenzahl (GFZ) z. B. 2
- Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0.4
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z. B. III
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (Firsthöhe (maximal) in Meter über NHN) z. B. FH max 57.5
- Traufhöhe als Höchstmaß (Traufhöhe (maximal) in Meter NHN) z. B. TH max 53.0

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

- Offene Bauweise — O
- Baugrenze
- Firstrichtung
- Satteldach — SD

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

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Verkehrsberuhigter Bereich (privat)
- Fuß- und Radweg (privat) — F+R

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche
- Spielplatz — P

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, M1, M2
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, P1, P2
- Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22)
- Technikzentrale — TZ
- Stellplätze (PKW) — St
- Fahrradstellplätze — FS
- Abstellfläche (temporär) für Abfallbehälter — As (temp.)
- Schutzstreifen / Leitungsrecht (Grundbuch Blatt Nr. 928, Abt. II, Nr. 1) — LR
- Maßgebliche Außenlärmpegel (Nacht) — 45 dB(A)
- Zugehörigkeit sichten — 4, 5
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahme

- Versorgungsleitung (Gas) mit Schutzstreifen
- Anbaubeschränkungszone (100 m zur A59)

Legende

Planung (Vorhaben- und Erschließungsplan)

- Wohngebäude
- PKW-Stellplätze (St) / Fahrradstellplätze (FS)
- Fahrradanlehnbügel
- Abstellfläche (Müll)
- Baum (geplant) Hinweis: eine Darstellung gemäß textl. Festsetzung Ziffer 9.4
- Baum (geplant) zeichnerische Festsetzung
- Spielplatz
- Hecke
- Privatstraße
- Eingang und Vorgartenschrank
- Gartenbox
- Maßnahmenfläche (M1, M2)
- Weg
- Eigentumsgrenze
- Technikanlage
- Grünfeld
- Terasse und Terassenschrank
- PV-Anlage
- Geltungsbereich des Bebauungsplans

Ansichten (M 1:250)

Hauseingangsseite

(Hinweis: Farbkonzept beispielhaft)

Gartenseite

(Hinweis: Farbkonzept beispielhaft)

Farbkonzept

Vorgarten-/ Terrassenschrank, Gartenbox und Abfallplatz: Mineral-MPL Farbe: Birkgrey

Fassaden: Sto AC 16217, Sto AC 16298, Sto AC 16299, Sto AC 16288, Sto AC 16234, Sto AC 16211

Fasche und Laibung: RAL 9003

Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. B. vom 08.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeitig gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. d. B. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung
- Landesbauordnung - BauO NRW - in Kraft getreten am 04.08.2016 und zum 01.01.2019 (GV. NRW S. 488, 533) in der derzeit gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. d. B. vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), in der derzeit gültigen Fassung.
- Landeswaldgesetz - LWG NRW - Erster Landschaftsgesetz - LG) i. d. F. d. B. vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW S. 934), in Kraft getreten am 25. November 2016 und am 01.01.2018 in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. 07. 2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990, in der derzeit gültigen Fassung

Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhengrundlage

- Die angegebenen Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem ETRS89/UTM (UTM-Zone 32N).
- Auf Grund der UTM-Abbildungsreduktion sind aus ETRS89/UTM-Koordinaten ermittelte Strecken (S) vor der Übertragung in die Ortsebene mit dem für Leverkusen gültigen Maßstabsfaktor m (LSF) = 0.99982 zu korrigieren. Beispiel: S (Ortslage) = S (UTM)/0.99982 (Nennmaßstabsfaktor +10 km mit 100 m)
- Die angegebenen Höhen wurden örtlich ermittelt und beziehen sich auf ein über NHN - "Deutsches Hauptnivellement" 1992 (DHHN92).
- Projektbezogenes Bezugsniveau NHN +/NN + 0,034 m
- Die Katastergrundlage entspricht für den Geltungsbereich dem Stand vom : ... 11.11.2020 ...

.....
.....
.....

(Siegel) Fachbereich Kataster und Vermessung (nicht rechtsverbindlich ohne Siegel)

Dieser Plan erfüllt die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BauGB sowie weitere Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB.

Anmerkungen
Im Übrigen gelten für den Bestand die Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsriss 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

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 33/I
"Rheindorf - Wohnbebauung Muldestraße"

Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan
(Blatt 1 von 2)

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus 2 Teilen:
Blatt 1: Bebauungsplan mit
Blatt 2: Textliche Festsetzungen

Anlage 2.1
zur Vorlage
Nr. 2021/1058

Vorhabenträger:
Deutsche Reihen

Städtebauliche Planung in Zusammenarbeit der Stadt Leverkusen durch Planungsbüro

.....
Fachbereichsleitung 61

Gezeichnet:	Gepr.Ktr./Überarbeitet:	61S - P	Stg:
Planungsbüro:	PB 61 - 01		
GIS:			
Stadtplan gesichert am: 17.12.2021			

0 5 10 20 30 40 m

Maßstab 1:500 Stand: 17.12.2021 BLATT 1/2