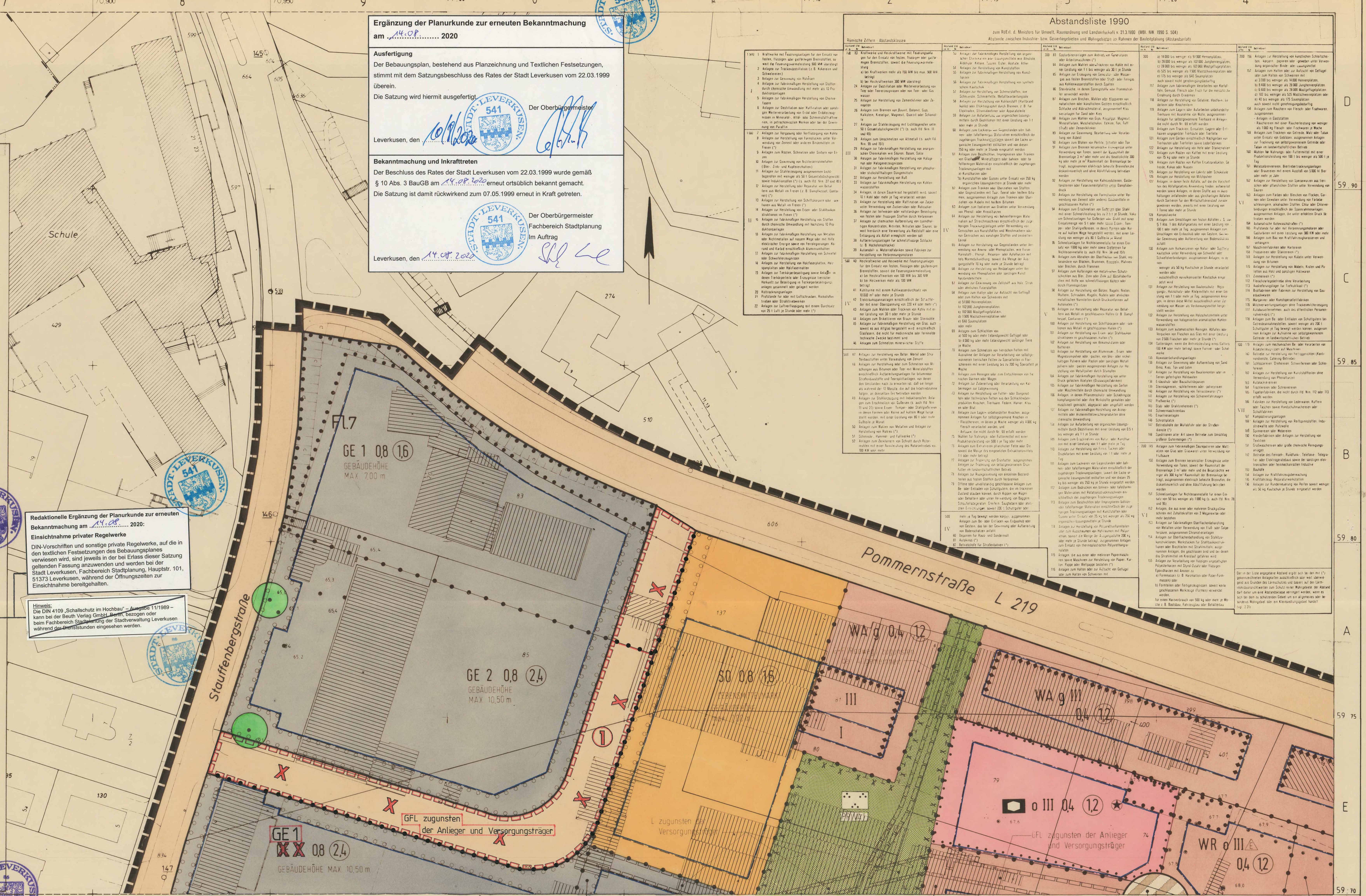
97-II Bl.2

Anlage 2.1
zur Vorlage
Nr. 2022/1420

STADT LEVERKUSEN

Bebauungsplan 97 / II

Stauffenbergstraße



GE 1
0,8 (1,6)
GEBÄUDEHÖHE MAX 7,00 m

WR o III
0,4 (1,2)

WR o II
0,4 (0,8)

Ergänzung der Planurkunde zur erneuten Bekanntmachung am 14.08. 2020

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom 22.03.1999 überein.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Leverkusen, den 10/8/2020

Der Oberbürgermeister

541

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom 22.03.1999 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.08.2020 erneut ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzung ist damit rückwirkend zum 07.05.1999 erneut in Kraft getreten.

Leverkusen, den 14.08.2020

Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Im Auftrag

541

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Reine Wohngebiete (WR)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 3 Abs. 3 BauNVO in Reinen Wohngebieten (WR) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nr. 1: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 (3) BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässige Nutzung

Nr. 4 Gartenbaubetriebe

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

1.1.3 Mischgebiet (MI)

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 (2) BauNVO im Mischgebiet (MI) allgemein zulässigen Nutzungen

Nr. 6 Gartenbaubetriebe
Nr. 8 Vergnügungsstätten

nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 (3) BauNVO im Mischgebiet (MI) ausnahmsweise zulässigen

Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.1.4 Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2)

Gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 8 (2) Nr.1 in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur dann zulässig sind, wenn sie lediglich eine untergeordnete Nebeneinrichtung eines Gewerbebetriebes bilden.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung

Nr. 3 Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO wird das Gewerbegebiet nach der Eigenschaft der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert.

1.1.4.1 Gewerbegebiet GE 1

In dem gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO als GE 1 gegliederten Teil des Gewerbegebietes sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig:

Abstandsklasse I - VII (lfd. Nr. 1 - 196) der Abstandsliste 1990 zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990 (siehe Anhang).

1.1.4.2 Gewerbegebiet GE 2

In dem gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO als GE 2 gegliederten Teil des Gewerbegebietes sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig:

Abstandsklasse I - VI (lfd. Nr. 1 - 178) der Abstandsliste 1990 zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990 (siehe Anhang).

~~Ausnahmsweise zugelassen sind aus der Abstandsklasse VI die mit einem * gekennzeichneten Anlagen und Betriebe, wenn durch Gutachten eines unabhängigen Sachverständigen nachgewiesen wird, daß schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren sowie erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht hervorgerufen werden können.~~

1.1.5 Fläche für den Gemeinbedarf

In der mit ....✪.... gekennzeichneten Fläche ist die Art der baulichen Nutzung innerhalb der Geschossigkeit differenziert festgesetzt.
Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Ziff. 5 BauGB ist im Erdgeschoß als Art der baulichen Nutzung ausschließlich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt. In den zweiten und dritten Geschossen ist als Art der baulichen Nutzung auch Wohnen zulässig. Ausnahmsweise kann gem. § 31 Abs.1 BauGB im Erdgeschoß eine Wohnnutzung zugelassen werden, sofern der Bedarfsträger auf die Kindergartennutzung verzichtet.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

In dem mit ....✪.... gekennzeichneten Teil des Reinen Wohngebietes kann das Dachgeschoß ausnahmsweise als 3. Vollgeschoß ausgebildet werden, wenn oberhalb dieses Geschosses keine Dachaufbauten, Gauben oder Dacheinschnitte errichtet werden.

1.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Traufen der im Gewerbegebiet GE und Sondergebiet SO zu errichtenden Gebäude und Anlagen dürfen bis zu dem in der Planzeichnung festgesetzten Maß, die Traufen der im Mischgebiet (MI) und Reinen Wohngebiet (WA und WR) zu errichtenden Gebäude und Anlagen dürfen bei einer Zahl der Vollgeschosse von

I	bis 3,50 m
II	bis 6,25 m
III	bis 9,00 m
IV	bis 11,75 m

maximal über der natürlichen Geländeoberkante liegen.
Als natürliche Geländeoberkate gilt die Schnittlinie der natürlichen Geländeoberfläche mit der aufgehenden Wand eines Gebäudes.

Als Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut.

1.4 Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind in den Reinen Wohngebieten (WR) und in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Vorgartenbereichen, oberirdische Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

1.5 Nebenanlagen

(gemäß § 14 (1) Satz 3 und (2) BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

1. In den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sind oberirdische, untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur eingeschränkt bis zu einem Rauminhalt von max. 30 cbm zulässig.

2. In den Gewerbegebieten sind die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen ausnahmsweise zugelassen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

2. Festsetzungen über die äußere Gestaltung gem. § 81 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Dachgauben, Dacheinschnitte

Dachgauben bzw. Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von max. 50 % der zugehörigen Traufe zulässig.

2.2 Vorgärten

Vorgärten sind als Grünanlagen herzurichten und zu unterhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind notwendige Hauseingänge, Garagenzufahrten und Mülltonnenplätze.

2.3 Mülltonnenplätze

Mülltonnen bzw. Müllbehälter sind sichtgeschützt aufzustellen, so daß sie von allgemein zugänglichen Bereichen nicht einzusehen sind.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, Ausschluß von bestimmten luftverunreinigenden Stoffen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB

Feuerungen mit Holz und Kohle sind nicht zulässig; ausnahmsweise sind Einzelfeuerungen (offene Kamine) zulässig, wenn die Raumheizung unabhängig erfolgt. Die Voraussetzungen der Verordnung über Kleinfeuerungsanlagen sind einzuhalten.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Festsetzungen zum Lärmschutz - gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

An den mit nachstehenden Signaturen versehenen Bereichen sind bei Gebäudemaßnahmen erhöhte Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm zu treffen.
Nach DIN 4109/11.89 liegen die

- mit der Signatur ◊ ◊ ◊ gekennzeichneten Baugrenzen im Lärmpegelbereich III*
- mit der Signatur ♦ ♦ ♦ gekennzeichneten Baugrenzen im Lärmpegelbereich IV
- mit der Signatur ◈◈◈ gekennzeichneten Baugrenzen im Lärmpegelbereich V

Es sind die entsprechenden Nachweise über die Schalldämmung von Außenbauteilen vorzulegen. Sie müssen sich im jeweiligen Lärmpegelbereich nach den Anforderungen der DIN 4109/11.89, Pkt. 5, und DIN 4109, Beiblatt 1, Ausgabe 11/89 richten. Die Außenbauteile der übrigen Gebäude und Fassaden müssen gemäß DIN 4109/11.89, Pkt. 5, Tabelle 8, ein resultierendes Schalldämm-Maß von mind. 30 dB (A) einhalten.

*Hinweis:

Bei einem Fensteranteil von 30 % bedeutet dies nach Tabelle 10 der DIN 4109/11.89, Pkt.5, ein Schalldämm-Maß der Außenwand von 40 dB und den Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB

5.1 Fußwege, Stellplätze und Terrassen sind nur unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbeläge herzustellen.

5.2 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sowie zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Aufwuchs so zu erhalten und zu ergänzen, daß eine dichte Bepflanzung mit Einzelbäumen bzw. Baumgruppen von standortgerechten Gehölzen entsteht.

5.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Wohngebiete (Hausgärten) sind mit standortgerechten (heimischen) Gehölzen zu bepflanzen.

5.4 Als seitliche und rückwärtige Einfriedigungen in den Wohn- und Mischgebieten sind lebende, ortsständige Hecken zu pflanzen. Dabei sind die Hecken in Form von Laubgehölzen mit einer Mindesthöhe von 1 m anzupflanzen. Ergänzend sind zur Einfriedigung auch Holzlattenzäune und/oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von jeweils 1 m zulässig.

5.5 In den GE-Gebieten sind 30 % der nicht mit Öffnungen versehenen Wand~~öffnungen~~ -flächen zu begrünen (vorzusehende Mindestwuchshöhe 5,0 m).

5.6 Auf Stellplatzanlagen ist je 5 Stellplätze ein ortsständiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe von der Bodenoberfläche, anzupflanzen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 6 m² freizuhalten.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 8 a Bundesnaturschutzgesetz

Unter Bezug auf die Anlage zu § 2 Abs. 3 der Satzung der Stadt Leverkusen zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz wird folgendes festgesetzt:

6.1 Die geplanten nicht überbaubaren Flächen sind gemäß o. g. Satzung entsprechend Ziff. 1.1 (Anpflanzung von Einzelbäumen), entsprechend Ziff. 1.2 (Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken) und entsprechend Ziff. 1.5 (Anlage von naturnahen Wiesen- und Krautsäumen) anzulegen. Diese Flächen (Gartenbereich der Neubebauung) sind als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme der geplanten Beubebauung zuzuordnen.

Hinweis:
Sofern innerhalb der Reinen Wohngebiete (WR) zwischen Pommern- und Lützenkirchener Straße durch Grundstücksteilung Grundstücke entstehen, die nicht mehr durch das festgesetzte Erschließungssystem erfaßt werden, kann durch die Anlage von **privaten Wohnwegen** die Erschließung gem. § 4 BauO NW gesichert werden.

Redaktionelle Ergänzung der Planurkunde zur erneuten Bekanntmachung am 14.08. 2020:

Einsichtnahme privater Regelwerke

DIN-Vorschriften und sonstige private 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, Hauptstr. 101, 51373 Leverkusen, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Hinweis:
Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" – Ausgabe 11/1989 – kann bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, bezogen oder beim Fachbereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Leverkusen während der Dienststunden eingesehen werden.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung

Stand der Planunterlage 06.1988

Leverkusen, 21.09.1995

für das Kataster- und Vermessungsamt

Für die Erarbeitung des **Planentwurfes**

Leverkusen, 21.09.95

für das Planungsamt

Leverkusen, 21.09.95

Beigeordneter

Siehe Bebauungsplan Stand 2. Auslegung

Der **Aufstellungsbeschluß** gemäß § 2 (1) Satz 1 BauGB des Rates der Stadt Leverkusen vom .... ist gemäß § 2 (1) Satz 2 BauGB am .... ortsüblich **bekanntgemacht** worden.

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

Leverkusen, ...

Beigeordneter

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am .... wurde die **frühzeitige Bürgerbeteiligung** gemäß § 3 (1) BauGB .... durchgeführt.

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

Leverkusen, ...

Beigeordneter

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am .... ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB
- gemäß § 2 (3) BauGB-Maßnahmengesetz verkürzt -
in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt worden (**Auslegung**).

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

Leverkusen, ...

Beigeordneter

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am .... ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) und (3) BauGB
- gemäß § 2 (3) BauGB-Maßnahmengesetz verkürzt -
in der Zeit vom .... bis .... erneut öffentlich ausgelegt worden (. **Auslegung**).

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

Leverkusen, ...

Beigeordneter

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.09.95 ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) und (3) BauGB
~~- gemäß § 2 (3) BauGB-Maßnahmengesetz verkürzt -~~
in der Zeit vom 26.09.95 bis 27.10.95 erneut öffentlich ausgelegt worden (3. **Auslegung**).

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

Leverkusen, 07.05.97

Beigeordneter

Mit Schreiben vom – ist mit einer Fristsetzung von – Wochen den betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 (3) Satz 2 i.V.m. § 13 (1) Satz 2 BauGB **Gelegenheit zur Stellungnahme zu den Änderungen oder Ergänzungen dieses Planes** gegeben worden.

Der Oberbürgermeister
In Vertretung
–

Leverkusen, –

Beigeordneter

Der Rat der Stadt Leverkusen hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 7 Abs.1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am 22.03.99 **als Satzung beschlossen**.

Der Oberbürgermeister

Leverkusen, 20.05.99

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom 22.03.99 überein.
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Leverkusen, den 29.07.15

Der Oberbürgermeister

Bekanntmachung / In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom 22.03.99 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Dem Bebauungsplan wurde eine Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.
Die Satzung ist am 10.08.2015 in Kraft getreten.

Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Im Auftrag

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch** - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I, S.2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- **BauGB-Maßnahmengesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1993 (BGBl. I, S. 632)
- **Baunutzungsverordnung** - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132)
- **Landesbauordnung** - BauO NRW - in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV.NRW S. 218, ber. S. 982)
- **Planzeichenverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I, S. 58)
- **Gemeindeordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen - GO NRW - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07..1994 (GV.NRW. S. 666)

Maßstab 1:500

Stadt Leverkusen
Planungsamt

BESTAND		
WOHNGEBÄUDE		▨
WIRTSCHAFTSGEBÄUDE		▥
ÖFFENTLICHE GEBÄUDE		▨
BORDSTEIN		───
HAUPTABWASSERLEITUNG		---◄---
SCHACHTDECKEL		⊕
HÖHE ÜBER NN	z.B.	40.32
NEUE HÖHE ÜBER NN	z.B.	(41.10)
VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE		───

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. § 1-11 BauNVO)	
KLEINSIEDLUNGSGEBIETE § 2 BauNVO	WS
REINE WOHNGEBIETE § 3 BauNVO	WR
ALLGEMEINE WOHNGEBIETE § 4 BauNVO	WA
BESONDERE WOHNGEBIETE § 4a BauNVO	WB
DORFGEBIETE § 5 BauNVO	MD
MISCHGEBIETE § 6 BauNVO	MI
KERNGEBIETE § 7 BauNVO	MK
GEWERBEGEBIETE § 8 BauNVO	GE
INDUSTRIEGEBIETE § 9 BauNVO	GI
SONDERGEBIETE § 10 BauNVO (DIE DER ERHOLUNG DIENEN)	SO
SONDERGEBIETE § 11 BauNVO	SO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO)		
GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)	z.B.	(0,7)
BAUMASSENZAHL (BMZ)	z.B.	3,0
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	z.B.	0,4
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE	z.B.	III
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST- UND HÖCHSTGRENZE	z.B.	III - V
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND	z.B.	(III)
TRAUFHÖHE ÜBER DER NATÜRLICHEN OD. FESTGES. GELÄNDEHÖHE	z.B.	TH 12,4m
FIRSTHÖHE ÜBER DER NATÜRLICHEN OD. FESTGES. GELÄNDEHÖHE	z.B.	FH 53,5m ü.NN

OBERKANTE ÜBER NN	z.B.	OK 124,0m ü.NN
LICHTE HÖHE DER DURCHFAHRT	z.B.	LH 3,70m
LICHTE WEITE DER DURCHFAHRT	z.B.	LW 5,00m

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)		
OFFENE BAUWEISE		0
NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG		E
NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG		D
NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG		H
NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG		ED
GESCHLOSSENE BAUWEISE		g
BAULINIE		—·—·—
BAUGRENZE		‒‒‒
ABWEICHENDE BAUWEISE		a
FAMILIENHEIME		FH
SOZIALER WOHNUNGSBAU		SWB
FREMDER SICHT ENTZOGENE GARTENHOF- UND ATRIUMHÄUSER (§ 17 Abs.2 BauNVO)		GAH
FIRSTRICHTUNG		◄──►
FLACHDACH		FD
SATTELDACH		SD
WALMDACH		WD
PULTDACH		PD
DACHNEIGUNG VON BIS	z.B.	20°-30°
GENEIGTES DACH		DN

EINRICHTUNGEN und ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN und DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN und PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)	
ÖFFENTLICHE VERWALTUNGEN	●
SCHULE	▲
KIRCHEN UND KIRCHL. ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN	✚
SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN	⬢
GESUNDHEITLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN	✚
KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN	▼
SPORTLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN	▬
POST	■
SCHUTZBAUWERK	■
FEUERWEHR	F

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)	
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	🟧
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	───
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	▭
ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE	P
FUSSGÄNGERBEREICH	🚶
VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	V
EINFAHRT / AUSFAHRT	▼
EINFAHRTBEREICH / AUSFAHRTBEREICH	▼- - -▼
BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT	▬▬▬
FAHRBAHN	───
GEHWEG	G
RADWEG	R
PARKSTREIFEN	P
PARKBUCHT	P
BAUMSTREIFEN	⊙ ⊙
STRASSENBEGLEITGRÜN UND MITTELSTREIFEN	░
FUSSWEG	F
FUSSGÄNGERTUNNEL	F
FUSSGÄNGERSTEG	FST
DURCHGANG, DURCHFAHRT, UNTERFÜHRUNG	⊠
ARKADE	⊠⊠⊠
TREPPE	▥
RAMPE	▷
MASSZAHL	◄ 15 ►
BRÜCKE	⊠
BAHNANLAGEN	▥

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER und FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)	
ELEKTRIZITÄT	◐
GAS	⊖
FERNWÄRME	◍
WASSER	◒
ABWASSER	⊖
ABFALL	▲
ABLAGERUNG	◆

HAUPTVERSORGUNGS- und HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)	
OBERIRDISCH	-◆-◆-◆-◆-
UNTERIRDISCH	-◇-◇-◇-◇-

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)	
PARKANLAGE	🟩
DAUERKLEINGÄRTEN	⊞
SPORTPLATZ	▭
SPIELPLATZ	▽
ZELTPLATZ	⏳
BADEPLATZ / FREIBAD	≋
FRIEDHOF	✝

WASSERFLÄCHEN und FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ und DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)	
WASSERFLÄCHEN	≋
HAFEN	H
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES	▭
HOCHWASSERRÜCKHALTEBECKEN	R
ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET	Ü
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	▭

SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSERGEWINNUNG		GW
SCHUTZGEBIET FÜR OBERFLÄCHENGEWÄSSER		OW
WASSERSCHUTZZONE z.B. IIIa	z.B.	IIIa

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN (§ 9 Abs.1 Nr.17 BauGB)	
FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN	⊕
FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN	⊖

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT und FÜR WALD (9 Abs.1 Nr.17 BauGB)	
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	░
FLÄCHEN FÜR WALD	▓

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	▭
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	○○○
ANPFLANZEN VON BÄUMEN	⊙
ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN	○○
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN	●●●
ERHALTUNG VON BÄUMEN	⊙
ERHALTUNG VON STRÄUCHERN	○●
UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS	▭
NATURSCHUTZGEBIET	N
LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET	L
NATURDENKMAL	ND
GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL	LB

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ und FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN (§ 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)	
UMGRENZUNG VON ERHALTUNGSBEREICHEN, WENN IM BEBAUUNGSPLAN BEZEICHNET	E
UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN, (ENSEMBLES) DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN	D
EINZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMALE), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN	D

SONSTIGE PLANZEICHEN		
BEREICHE MIT BAULICHER HÖHENBEGRENZUNG (RICHTFUNKSTRECKE MIT SCHUTZSTREIFEN UND METERANGABE) § 9 Abs.6 BauGB		↑1,00↑1,00↑
MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)	z.B.	F min. 1000 m²
MINDESTBREITE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)	z.B.	b mind. 20 m
MINDESTTIEFE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)	z.B.	t mind. 60 m
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22)		⬚
STELLPLÄTZE		St
GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE		GSt
GARAGEN		Ga
GEMEINSCHAFTSGARAGEN		GGa
SPIELPLATZ		▽
BESONDERER NUTZUNGSZWECK VON FLÄCHEN, DER DURCH BESONDERE STÄDTEBAULICHE GRÜNDE ERFORDERLICH WIRD (§ 9 Abs.1		HOTEL
MIT GEH-, FAHR- und LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB)		═══
GEHRECHT		G
FAHRRECHT		F
LEITUNGSRECHT		L
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES		▭
UMGRENZUNG DER GEBIETE, IN DENEN BESTIMMTE, DIE LUFT ERHEBLICH VERUNREINIGENDE STOFFE NICHT VERWENDET WERDEN DÜRFEN		▭
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND		⊠
UMGRENZUNG DER VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN SCHUTZFLÄCHEN		⊠
FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND		
AUFSCHÜTTUNG		▥
ABGRABUNG		▥
STÜTZMAUER		▨
HÖHENLAGE BEI FESTSETZUNGEN		
OBERKANTE	z.B.	⊕ Ok
UNTERKANTE	z.B.	⊕ Uk
GEHWEG	z.B.	124,5m ü. NN

BRÜCKE	z.B.	116,0 m ü. NN
HINWEIS: INNERHALB DES MARKIERTEN BEREICHES IST IN DEN BODEN GERINGFÜGIG BELASTETER BAUSCHUTT EINGEBAUT UND GEGEN EINDRINGENDES NIEDERSCHLAGSWASSER ABGEDICHTET.		⊠
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)		▬ ▬
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES		•-•-•
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FIRSTRICHTUNGEN		××××
VORGESCHLAGENE FLURSTÜCKSGRENZE		- - - -

ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN GEHÖREN DIE BLÄTTER: ~~GEHÖRT DAS BLATT:~~

7	8	7	8
5	6 1	5 3	6
3	7059 4	3	7159 4
1	2	1	2

DIESER PLAN ENTHÄLT DIE MINDESTFESTSETZUNGEN IM SINNE DES § 30 BauGB SOWIE WEITERE FESTSETZUNGEN IM SINNE DES § 9 BauGB

Gemarkung Opladen Flur 7

AUSFERTIGUNG:

BLATT: 2

ANMERKUNG:
IM ÜBRIGEN GELTEN FÜR DEN BESTAND DIE ZEICHENVORSCHRIFT FÜR KATASTERKARTEN UND VERMESSUNGSRISSE IN NORDRHEIN-WESTFALEN (ZEICHENVORSCHRIFT NW) IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG

ÄNDERUNG NACH

ÄNDERUNGEN IN ROTER EINTRAGUNG GEMÄSS RATSBESCHLUSS VOM 24.11.1997

▭	Neufestsetzungen
X	Aufgehobene Festsetzung
①	Geändert von Verkehrsfäche in GE-Fläche mit Geh-Fahr-und Leitungsrecht

ERGÄNZUNGEN IN GRÜNER EINTRAGUNG GEMÄSS RATSBESCHLUSS VOM 22.03.1999

Abstandsliste 1990

zum RdErl. d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 21.3.1990 (MBl. NW. 1990 S. 504)
Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlaß)

Römische Ziffern - Abstandsklassen