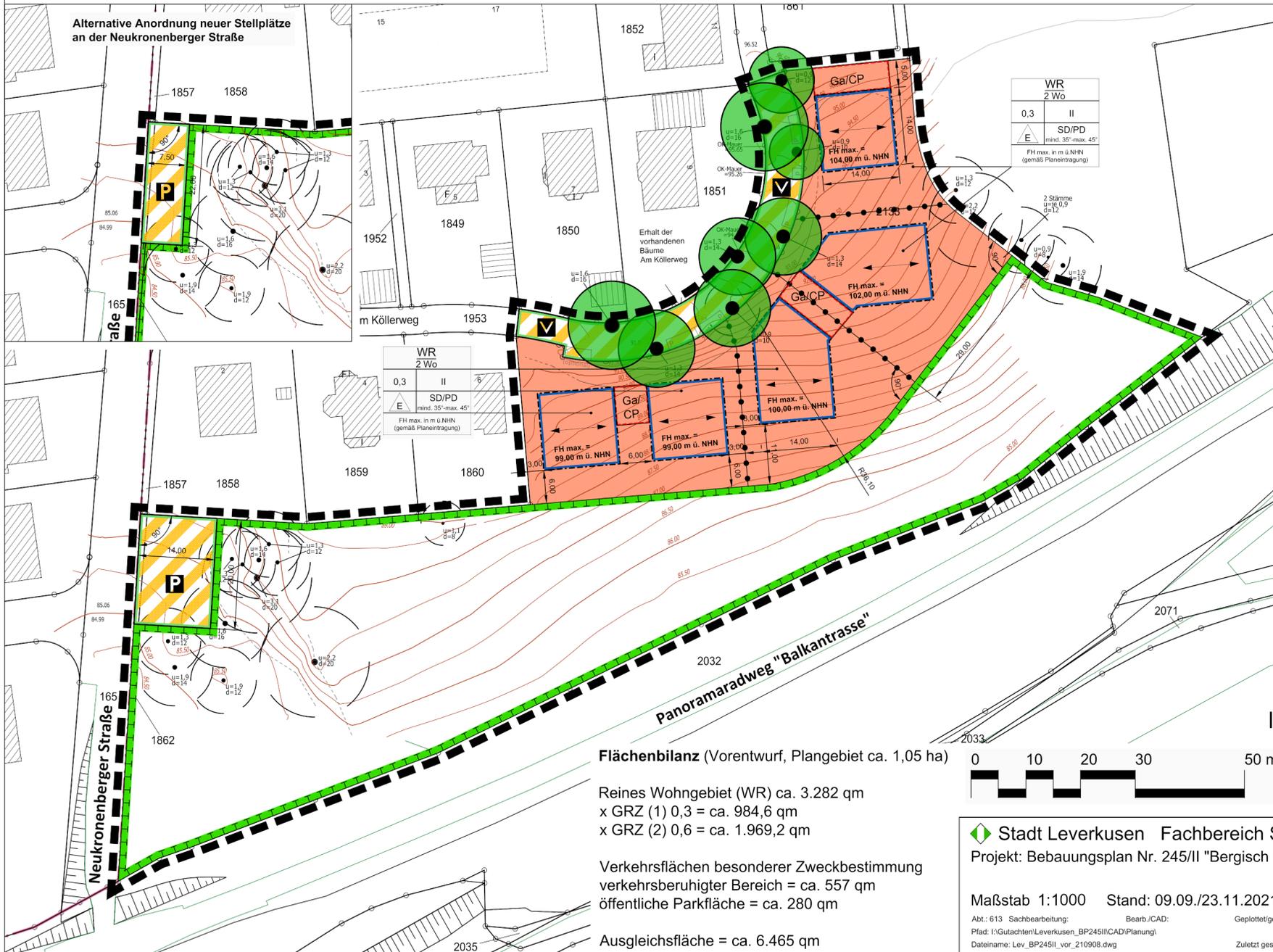


Rechtsplankonzept Bebauungsplan Nr. 245/II "Bergisch Neukirchen - Am Köllerweg"

Anlage 2
zur Vorlage
2022/1441
– kleine Printfassung –



Alternative Anordnung neuer Stellplätze
an der Neukronberger Straße

WR 2 Wo	
0,3	II
E	SD/PD
(mind. 35°-max. 45°)	
FH max. in m ü. NNH (gemäß Planeintragung)	

WR 2 Wo	
0,3	II
E	SD/PD
(mind. 35°-max. 45°)	
FH max. in m ü. NNH (gemäß Planeintragung)	

Flächenbilanz (Vorentwurf, Plangebiet ca. 1,05 ha)

Reines Wohngebiet (WR) ca. 3.282 qm
x GRZ (1) 0,3 = ca. 984,6 qm
x GRZ (2) 0,6 = ca. 1.969,2 qm

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
verkehrsberuhigter Bereich = ca. 557 qm
öffentliche Parkfläche = ca. 280 qm

Ausgleichsfläche = ca. 6.465 qm



- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 3 BauNVO)
- WR**
2 Wo
Reines Wohngebiet
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,3 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH max. = Höhe baulicher Anlagen (FH = Firsthöhe) in Meter (m) über Normalhöhen-Null (NNH)
z. B. 99,00 m ü. NNH
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- Baugrenze
nur Einzelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich
Öffentliche Parkfläche
Straßenbegrenzungslinie
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Einfahrbereich
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Zur Bestimmung der Maßnahmen siehe textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
- Erhaltung: Bäume
- Sonstige Planzeichen**
- Ga/CP
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung: Garagen/Carports (Ga)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018)

SD/PD	Zulässige Dachformen Schiefschief (SD) / Pfalldach (PD)
35°-max. 45°	Zulässige Dachneigung mind. 35 Grad bis maximal 45 Grad
↔	Zulässige Firstrichtung

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung
Projekt: Bebauungsplan Nr. 245/II "Bergisch Neukirchen - Am Köllerweg"

Maßstab 1:1000 Stand: 09.09./23.11.2021

Abt.: 613 Sachbearbeitung: Bearb./CAD: Geplottet/gedruckt am:

Pfad: I:\Gutachten\Leverkusen_BP245II\CAD\Planung\ Zuletzt gespeichert am:

Dateiname: Lev_BP245II_vor_210908.dwg