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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Vorhaben- und Erschließungsplan

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 / 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, 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 gemäß § 4a Abs. 3 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
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.

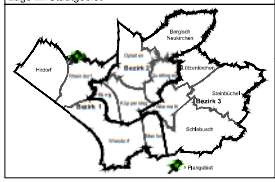
Leverkusen, den .....
Der Oberbürgermeister

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
- Baulinie
- Hauptabwasserleitung
- Schachtdeckel
- Höhe über NHN — z. B. 46,20
- Neue Höhe über NHN — z. B. H1,H2
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Vorhandene Flurgrenze
- Vorhandene Gemarkungsgrenze
- Vorhandene Regierungsbezirksgrenze
- Fahrbahnen
- Vorhandene Böschung

Planzeichenerklärung (Vorhabenbezogener Bebauungsplan)

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

- Wohnen (z.B. § 12 Abs. 3 BauGB) — Wohnen

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

- Geschossflächenzahl (GFZ) — z. B. 0,8
- Grundflächenzahl (GRZ) — z. B. 0,4
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze — z. B. III
- WH= bei flacher Anlagen als Wandhöhe (Höchstmaß zulässig) in Meter über NHN — z. B. H max 57,5
- Traufhöhe als Höchstmaß (Traufhöhe ist max mit in Meter NHN) — z. B. H max 53,0

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

- Offene Bauweise — O
- Baugrenze
- Firstrichtung
- Seitlicher Bezug — 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 — M1
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, P1, P2 — P1
- 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 — FR
- Abfallbehälter (temporär) für Abfallbehälter — AB (temp)
- Schutzzonen I (Lärmschutz) (Grundbuch Bbl. Nr. 128, Abt. II, Nr. 1) — SZ I
- Maßgebliche Außenlärmpegel (Nacht) — 46,0 dB(A)
- Zugang/-fahrten — < >
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahme

- Versorgungsleitung (Gas) mit Schutzstreifen — VGL
- Anbauverbotszone (100 m zur AS5) — AVZ

Legende

Planung (Vorhaben- und Erschließungsplan)

- Wohngebäude
- PKW-Stellplätze (St) / Fahrradstellplätze (FSt)
- Fahrradanlehnbügel
- Abstellfläche (Müll)
- Baum (geplant) hinweisende Darstellung gemäß textl. Festsetzung Ziffer 5.4
- Baum (geplant) zeichnerische Festsetzung
- Spielplatz
- Hecke
- Privatstraße
- Eingang und Vorgartenschrank
- Gartenbox
- Maßnahmenfläche (M1, M2)
- Weg
- Eigentumsgrenze
- Technikzentrale
- Grünbeet
- Terrasse und Terrassenschrank
- PKW-Anlage
- Geltungsbereich des Bebauungsplans

Ansichten (M 1:250)

Hauseingangsseite
(Hinweis: Farbkonzept beispielhaft)

Gartenseite
(Hinweis: Farbkonzept beispielhaft)

Farbkonzept

Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. v. 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der derzeit gültigen Fassung.
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung.
- Landesbauordnung – (BauO NRW) – in Kraft getreten am 04.05.2018 und zum 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), in der derzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung von Planinhalten (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990, in der derzeit gültigen Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung.
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen – Landschaftsgesetz – (LG), i. d. F. v. 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 01.01.2019 in der derzeit gültigen Fassung.

Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhengrundlage

- Die eingegebenen Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem ETRS89/UTM (LST-ETRS/UTM-Zone 32N).
  Maßstabsfaktor: Auf Grund der UTM-Abbildungsreduktion sind aus ETRS89/UTM-Koordinaten ermittelte Strecken vor der Übertragung in die Örtlichkeit mit dem für Leverkusen gültigen Maßstabsfaktor m (LSF) = 0,99982 zu korrigieren.
  Beispiel: S (Örtlich) = S (UTM)/0,99982 (Korrekturfaktor = 18 mm*100 m)
- Die in der NHN angegebenen Höhen beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz 2016(DHHN2016) in Höhenstufen (HST) 170.

Die Transformation der Daten in andere Bezugssysteme ist nur mit amtlichen bzw. allgemeinen Formeln/Transformationsparametern zulässig. Transformationsergebnisse zwischen Bezugssystemen sind grundsätzlich + - 2 cm. Eine geeignete Passpunkte + - 5 Eigenvermessung o. großes ist dieser.

Die Katastergrundlage entspricht für den Geltungsbereich

dem Stand vom ..... 2022.

.....

.....

.....

Die Übereinstimmung des Planinhalts mit den Darstellungen des Liegenschaftskatasters sowie die Richtigkeit und Vollständigkeit der Darstellung der Grenzen und Grenzpunkte wird bescheinigt.

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

Im Übrigen gelten für den Bestand die Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NW).

In der zweiten gültigen Fassung.

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen oder sonstige Nutzungen, 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 Vorhaben- und Erschließungsplan
Blatt 2: Textliche Festsetzungen

Vorhabenträger:
Deutsche Reihenhaus

Städtebauliche Planung in Zusammenarbeit mit der Stadt Leverkusen durch Planung

Fachbereichsleitung BT

Datum/Art: Gep/Ült/Übersichtsplan: 07.2 / Planungsplan: FB 61 + 61.1 / Bpl: / Zustand gezeichnet am: —

Anlage 3.1
zur Vorlage
Nr. 2022/1595

Maßstab 1:500 Stand: 20.06.2022 BLATT 1/2