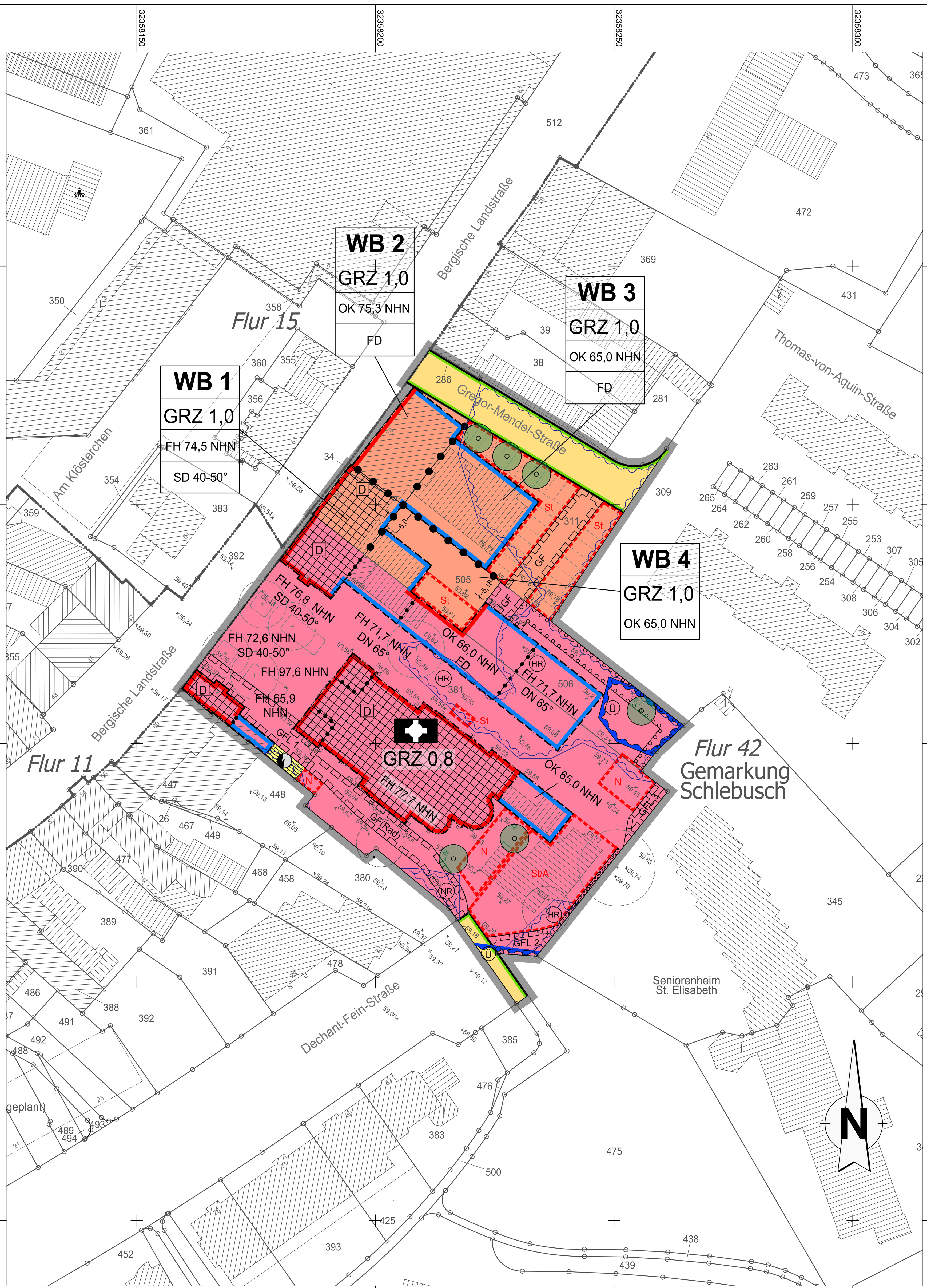
Blatt 1/1
**Anlage 3.1**
zur Vorlage
2022/1547

# Bebauungsplan Nr. 258/III „Schlebusch - zwischen Bergische Landstraße, Dechant-Fein-Straße und Gregor-Mendel-Straße (Pfarrzentrum)“




## A Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

**1. Art der baulichen Nutzung und Fläche für den Gemeinbedarf**

**1.1 Besonderes Wohngebiet (WB 1 – WB 4) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 4a BauNVO)**
Im besonderen Wohngebiet, bestehend aus den Teilgebieten WB 1 – WB 4, sind in den Teilgebieten WB 1 und WB 2 Wohnungen nur ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

Im besonderen Wohngebiet (WB 1- WB 4) sind die unter § 4a Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im besonderen Wohngebiet (WB 1 – WB 4) sind Wettannahmestellen nicht zulässig. Nicht unter den Begriff der Wettannahmestellen in diesem Sinne fallen klassische Glücksspielannahmestellen wie zum Beispiel Annahmestellen von Lotto- und Toto-Scheinen im Rahmen eines regulären Kioskbetriebes o. ä. Ebenfalls zulässig sind Annahmestellen mit einem Anteil der Ladenfläche des Ladenlokals für Wettannahmen von 10 % oder weniger. Dies betrifft insbesondere Lotto-Toto-Sportwetten, die im Rahmen eines Kioskbetriebes angenommen werden.

**1.2 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sind Einrichtungen für kirchliche, soziale und kulturelle Zwecke zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)**
Im Bebauungsplan werden gemäß § 18 BauNVO Gebäudehöhen als Oberkante (OK) oder Taufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) festgesetzt.

Als Oberkante (OK) gilt bei Gebäuden mit Flachdächern der oberste Abschluss der Attika.

Die Traufhöhe (TH) ist an der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut zu messen.

Die Firsthöhe (FH) ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern an der Oberkante des Firsts zu messen.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten wie z. B. Fahrstuhlüberfahrten, Treppenhäuser und Solaranlagen ausnahmsweise um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Innerhalb des Hochwasserrisikogebietes, das in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen ist, muss die Erdgeschossfußbodenhöhe mindestens 59,90 m über NHN betragen.

**2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §19 BauNVO)**
Die zulässige Grundfläche darf in der Fläche für den Gemeinbedarf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie von Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

**3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Pfeiler und Pfeilervorlagen dürfen um bis zu 0,6 Meter vor die Baulinien treten.

**4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)**

Im besonderen Wohngebiet (WB 1 – WB 4) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig. Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zulässigkeit in den überbaubaren Grundstücksflächen gilt nur, soweit diese nicht mit Baudenkmälern bebaut sind.

In der Gemeinbedarfsfläche sind Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) sowie für Stellplätze und Abfallsammelbehälter (St/A) zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nicht zulässig.

**5. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)**

**5.1 Abfallsammelbehälter**
In der Gemeinbedarfsfläche sind Abfallsammelbehälter nur in den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Abfallsammelbehälter (St/A) zulässig.

**5.2 Nebenanlagen**
In der Gemeinbedarfsfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, nur in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (N) zulässig. Anlagen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.

In der Gemeinbedarfsfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1a und § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 3 BauNVO zulässig.

**6. Bauliche oder technische Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschl. Schäden durch Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)**

In der Gemeinbedarfsfläche sind mindestens 45,5 m³ unterirdisches Speichervolumen für Regenwasser vorzuhalten.

**7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden wie folgt festgesetzt:

G Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit/Anlieger, wie untenstehend benannt

F Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit/Anlieger, wie untenstehend benannt

L Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

Innerhalb der mit der Bezeichnung „GFL 1“ festgesetzten Fläche ist eine mind. 3 m breite durchgängige Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und Versorgungsträger zu belasten.

Die mit der Bezeichnung „GFL 2“ und „GFL 3“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten Flächen sind jeweils mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger des Altenzentrums St. Elisabeth sowie der Versorgungsträger zu belasten.

Innerhalb der mit der Bezeichnung „GF (Rad)“ festgesetzten Fläche ist eine mindestens 2,50 m breite durchgängige Fläche mit einem Gehrecht und einem Recht zur Befahrung mit Fahrrädern (Radfahrrecht) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die mit der Bezeichnung „GF“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger des Grundstücks Bergische Landstraße 68 zu belasten.

**8. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

**8.1 Dachbegrünung**
In der Gemeinbedarfsfläche sind die Flachdächer auf einer Fläche von mind. 50 m² mit einer Mindestsubstratschicht von 8 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht zu bepflanzen.

**8.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
An den festgesetzten Standorten gemäß Planzeichnung sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist mindestens die folgende Pflanzqualität zu verwenden:
Laubbaum (s. beispielhaft hierzu die Pflanzliste in Anhang I); Hochstamm, 3 x verpflanzt oder Stammbusch, 4 x verpflanzt aus extra weitem Stand; jeweils mit Drahtballierung, Stammumfang 18 - 20 cm

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen ist eine Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft hierzu die Pflanzliste in Anhang I).

## B Bauordnungsrechtl. Festsetzungen (gem. § 89 BauO NRW i. V. m. § 9 BauGB)

**1. Dachformen**

Die Dachformen sind durch Einschrieb im Bebauungsplan festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauGB und Garagen sind mit einem Flachdach auszuführen. Andere Dachformen können zugelassen werden, wenn sie sich dem Hauptgebäude anpassen.

**2. Dachdeckung und Dachbegrünungen**

Die Dachdeckung hat für Gebäude an der Bergischen Landstraße und der Gregor-Mendel-Straße entsprechend der Farben des RAL-Registers in Rot, Rotbraun und Dunkelrot (ähnlich wie RAL Nr. 2001, 2002, 3003 bis 3011), Grau (ähnlich wie RAL Nr. 7011, 7016, 7030 und 7039) oder schwarz zu erfolgen. Ausgenommen hiervon sind Oberlichter. Die Verwendung von glänzenden Materialien ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen und Aufbauten.

Die Festsetzung gilt nicht für rückwärtige Gebäude und Gebäudeteile. Dachbegrünungen sind mit Ausnahme der Dächer von Baudenkmälern zulässig.

**3. Fassaden**

Geschlossene Fassaden/Außenwände von Gebäuden und Gebäudeteilen zur Bergischen Landstraße und Gregor-Mendel-Straße sind zu mindestens 80 % in Vormauersteinen, Ziegel oder Klinker, auch als Flach- oder Sparverblender auszuführen.

Farbflächen der Vormauersteine, Ziegel oder Klinker, auch als Flach- oder Sparverblender, sind in Rot, Rotbraun und Dunkelrot (ähnlich wie RAL Nr. 2001, 2002, 3003 bis 3011) zulässig. Die Fugen dürfen nur in den vorgenannten Farben oder in Hellgrau (ähnlich wie RAL Nr. 7047 und 9018) ausgeführt werden. Formate sind nur als Dünn-(DF) oder Normalformat (NF) zulässig.

Als Material für alle übrigen geschlossenen Fassaden/Außenwände von Gebäuden und Gebäudeteilen zu den öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen sind Putz, Holz, Metall und/oder Glas zulässig. Die Putz-, Holz- und Metallflächen sind entsprechend der Farben des RAL-Registers in Hell Sandfarben (ähnlich wie RAL Nr. 1013 bis 1015), Weiß (ähnlich wie RAL Nr. 9001 bis 9003 und 9016), Hellgrau (ähnlich wie RAL Nr. 7047 und 9018), Dunkelgrau (ähnlich wie RAL Nr. 7015 und 7016), Quarzgrau (RAL Nr. 7039) sowie für die Lackierung von Metallteilen die Technikfarben DB 701, 702, 703 und RAL Nr. 7039, 9006 und 9007 zulässig.

**4. Werbeanlagen**

**4.1 Werbeanlagen an Gebäuden**
4.1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung dem Bauwerk unterordnen und dürfen gestalterische Fassadenelemente nicht verdecken, überschneiden oder in ihrer Wirkung beeinträchtigen.

4.1.2 Werbeanlagen auf der Fassadenfläche sind nur als horizontale Schriftzüge in Form von angestrahlten oder schwach hinterleuchteten Einzelbuchstaben zulässig. Firmenlogos können integriert werden, wenn ihre Höhe den Einzelbuchstaben entspricht und sie sich in die Abfolge der Einzelbuchstaben einfügen. Einteilige Flachwerbungen sind hier unzulässig.

4.1.3 Flächige Werbeanlagen auf der Fassadenfläche können darüber hinaus nur als integrale Bestandteile der Fensterelemente ausgebildet werden. Schriftzüge und Werbeflächen auf den Fassaden oberhalb der Fensterflächen der Erdgeschosszone sind unzulässig.

4.1.4 Das Anbringen von Werbeanlagen oder Schriftzügen in Form von flächigen Beklebungen an (Schau-)Fenstern, Türen und Durchgängen ist unzulässig.

4.1.5 Je Betriebsstätte ist nur eine Werbeanlage je zugehöriger Fassade zulässig. Der Abstand aller Teile der angebrachten Werbeanlagen, mit Ausnahme von Auslegern, darf die Fassadenfront nicht mehr als 0,25 m überschreiten. Werbeanlagen sind mit einer Höhe von maximal 0,60 m, einer Tiefe von maximal 0,20 m und einer Größe von maximal 2,0 m² zulässig.

4.1.6 Ausleger im Sockelbereich sind nur auf den konstruktiv tragenden Bauteilen einer Fassade (z. B. Stützen, Pfeiler) zu befestigen. Sie sind bis zu einer Auskragung von 0,40 m zulässig. Die Höhe darf 0,60 m nicht überschreiten.

4.1.7 Werbeanlagen dürfen nur bis zur Höhe der Oberkante der Fensterelemente des 1. Obergeschosses angebracht werden.

**4.2 Werbeanlagen im öffentlichen Raum**
4.2.1 Werbeanlagen im öffentlichen Raum dürfen nur in unmittelbarer Nähe der Stätte der Leistung und max. 1,00 m vor der Außenwand der jeweiligen Betriebsstätte aufgestellt werden.

4.2.2 Je Betriebsstätte ist ein Werbeständer zulässig.

4.2.3 Die maximale Größe von Werbeständern ist auf das Format DIN A 1 (594 mm x 841 mm) beschränkt. Zulässige Werbeanlagen sind auf dem Boden stehende, selbsttragende und mobile Konstruktionen (z. B. Aufsteller, Werbeständer, Klapptafeln), die der Geschäfts- und Produktwerbung dienen. Das Aufstellen von sonstigen Hinweistafeln, Fahnen und Werbepylonen jeglicher Art, auch mobilen, ist unzulässig.

## C Nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 BauGB)

**1. Überschwemmungsgebiet**

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Überschwemmungsgebietes für ein 100-jährliches Hochwasserereignis der Dhünn. Das Überschwemmungsgebiet ist auf der „Karte des Überschwemmungsgebiets der Dhünn im Regierungsbezirk Köln“ der Bezirksregierung Köln (Stand Oktober 2012, Kartenblatt 4, abrufbar unter www.bezreg-koeln.nrw.de) nachzuvollziehen.

**2. Hochwasserrisikogebiet**

Das Plangebiet ist in der Hochwassergefahrenkarte Dhünn der Bezirksregierung Köln vom Oktober 2019 teilweise als Hochwasserrisikogebiet mit einer niedrigen Wahrscheinlichkeit (HQ extrem) ausgewiesen. Hier handelt es sich um ein Extremhochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit, das im Mittel deutlich seltener als alle 100 Jahre auftritt. Das Risikogebiet ist auf der „Hochwasserrisikokarte Dhünn“ der Bezirksregierung Köln (Stand Oktober 2019, Kartenblatt 4, abrufbar unter www.flussgebiete.nrw.de) nachzuvollziehen.

**3. Baudenkmäler**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Baudenkmäler „Kath. Kirche St. Andreas“, An St. Andreas 4 (Haus der Begegnung), An St. Andreas 2 (ehemalige Vikarie) und Bergische Landstraße 68.

## D Hinweise

**1. Bodendenkmalpflege**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Leverkusen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amts für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**2. Erdbebengefährdung**

Das Plangebiet ist der folgenden Erdbebenzone/geologischen Untergrundklasse zugeordnet: Stadt Leverkusen, Gemarkung Schlebusch: 0/T

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, Versammlungshallen, kulturelle Einrichtungen etc.

Es wird außerdem auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen sind.

**3. Sonstiges**

Sämtliche in den Planunterlagen genannten Normen des Deutschen Instituts für Normung (DIN) können bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin bezogen oder beim Fachbereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Leverkusen während der Dienststunden eingesehen werden.

**Anhang I: Pflanzliste (beispielhaft)**

Bei Umsetzung der Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen können die Arten der beigefügten Pflanzenlisten verwendet werden. Die folgenden Listen enthalten eine Auswahl standortgerechter Gehölze. Die Liste ist nicht abschließend. Einzelne Nutz- und Ziergehölze können abweichend von der Pflanzliste im Rahmen der Freianlagenplanung gepflanzt werden.

**Vorschlagliste standortgerechte Gehölze**

| Laubbäume mittlerer Größe | |
|---|---|
| Acer in Sorten | Ahorn |
| Catalpa bignoioides | Trompetenbaum |
| Crataegus carrierii | Apfeldorn |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Malus in Sorten | Zierapfel |
| Prunus in Sorten | Zierkirsche, -pflaume |
| Sorbus in Sorten | Eberesche, Mehlbeere |
| Quercus in Sorten | Eiche |

| Artenliste geschnittene Hecken | |
|---|---|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Buche |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |

## Verfahrensvermerke *(Nichtzutreffendes bitte streichen)*

**Aufstellung** (§ 2 BauGB)
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen ~~der Rat~~ der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 11.05.2020 den Beschluss zur Aufstellung ~~Änderung~~ ~~Aufhebung~~ ~~Einleitung~~ gefasst.
Der Beschluss des Ausschusses ~~des Rates~~ ist am 05.08.2020 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 17.08.2020 bis 15.09.2020 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 24.01.2022 den Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18.03.2022 wurde der Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 28.03.2022 bis einschließlich 29.04.2022 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
..........................................................

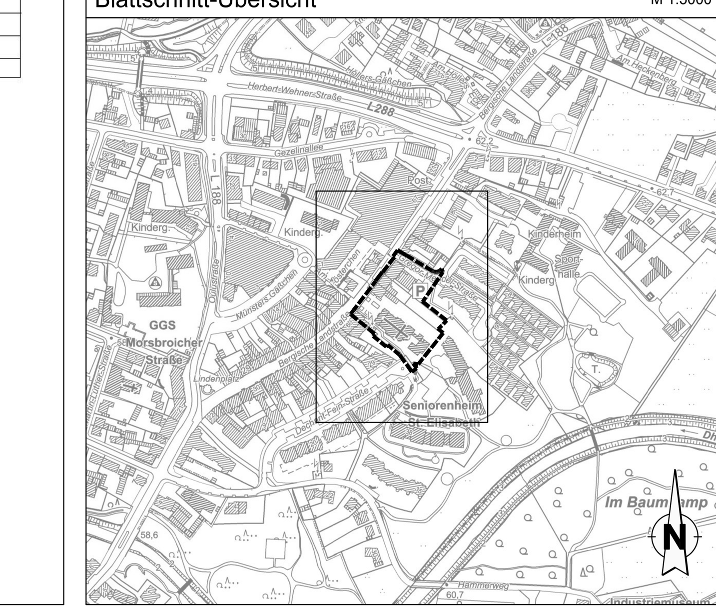
**Bekanntmachung und Inkrafttreten** (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom .................... wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .................... ortsüblich bekannt gemacht.
Dem Bebauungsplan wurde eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB beigefügt.
Die Satzung ist am .................... in Kraft getreten.

Leverkusen, den ..............................

Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Im Auftrag
..........................................................

## Blattschnitt-Übersicht

M 1:5000




## Legende

**Bestand** Katastergrundlage

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

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §§ 1 bis 11 BauNVO)

| | |
|---|---|
| Besondere Wohngebiete § 4a BauNVO | WB |

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

| | | |
|---|---|---|
| Grundflächenzahl ( GRZ ) | z. B. | GRZ 0,8 |
| Firsthöhe in Meter über NHN als Höchstmaß | z. B. | FH 74,5 NHN |
| Traufhöhe in Meter über NHN als Höchstmaß | z. B. | TH 64,5 NHN |
| Gebäudehöhe in Meter über NHN als Höchstmaß | z. B. | OK 66,0 NHN |

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

| | |
|---|---|
| Baulinie | |
| Baugrenze | |

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 89 BauO NRW i. V. m. 9 Abs. 4 BauGB)

| | | |
|---|---|---|
| Flachdach | | FD |
| Satteldach | | SD |
| Geneigtes Dach | | DN |
| Dachneigung als Höchstgrenze | z. B. | 65° |
| Dachneigung als Mindest- und Höchstgrenze | z. B. | 40° - 50° |

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

| | |
|---|---|
| Straßenverkehrsflächen | |
| Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |

**Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

| | |
|---|---|
| Fläche für den Gemeinbedarf | |
| Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen | |

**Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

| | |
|---|---|
| Elektrizität | |

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wassserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB )

| | |
|---|---|
| Überschwemmungsgebiet (Nachrichtliche Übernahme) | Ü |
| Hochwasserrisikogebiet (Nachrichtliche Übernahme) | HR |

**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 zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | |
| Anpflanzen von Bäumen | |

**Regelung für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmassnahmen** ( § 9 Abs.6, § 172 Abs. 1 BauGB )

| | |
|---|---|
| Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen | D |

**Sonstige Planzeichen**

| | | |
|---|---|---|
| Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22) | | |
| Stellplätze und Garagen | | St |
| Abfallsammelbehälter | | A |
| Nebenanlagen | | N |
| Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ( § 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB ) | | |
| Gehrecht | | G |
| Fahrrecht | | F |
| Leitungsrecht | | L |
| Grenze zwischen unterschiedlichen Arten und Maßen der baul. Nutzung | | |
| Grenze zwischen unterschiedlichen Arten und Maßen der baul. Nutzung, soweit sie mit einer Baugrenze zusammenfällt | | |
| Grenze zwischen unterschiedlichen Maßen der baul. Nutzung | | |
| Bemaßung | z. B. | 5,18 |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ( § 9 Abs. 7 BauGB ) | | |

Hinweis zur Planzeichnung:
Sind in der Planzeichnung lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar nebeneinander oder neben einer Flurstücksgrenze ohne Angabe eines Abstandsmaßes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzungen miteinander oder mit der parallel verlaufenden Flurstücksgrenze zusammen.

## Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage

**Rechtsgrundlagen**

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.7.1994, in der derzeit gültigen Fassung.
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. B. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 BauO NRW 2018) in Kraft getreten am 04. August 2018 und zum 01. Januar 2019, in der derzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990, in der derzeit gültigen Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. d. B. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, in der derzeit gültigen Fassung.

**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/100 m)

- Die angegebenen Höhen wurden örtlich ermittelt und beziehen sich auf m über NHN - "Deutsches Haupthöhennetz" 1992 (DHHN92).

Projekthöhenreferenzbezug: NHN NN + 0,034 m

Die Katastergrundlage entspricht für den Geltungsbereich

dem Stand vom : ............................

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

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

..........................................................................
ÖbVI ~~Fachbereich Kataster und Vermessung~~ *(Nichtzutreffendes bitte streichen)*

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

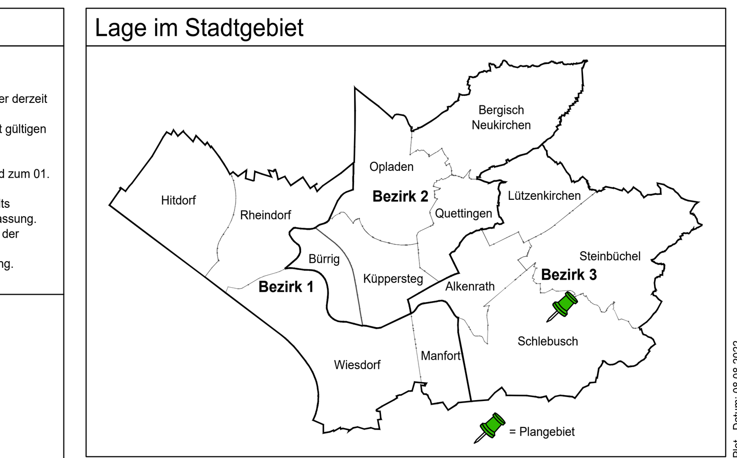
Anmerkung :
Im Übrigen gelten für den Bestand die Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NW) in der jeweils gültigen Fassung.


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


## Lage im Stadtgebiet




**Stadt Leverkusen**
Fachbereich Stadtplanung
Bebauungsplan Nr. 258/III „Schlebusch - zwischen Bergische Landstraße, Dechant-Fein-Straße und Gregor-Mendel-Straße (Pfarrzentrum)“

Städtebauliche Planung in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung der Stadt Leverkusen durch Planungsbüro:
H+B Stadtplanung PartG mbB, Kunibertskloster 7-9 . 50668 Köln

..........................................
Fachbereichsleitung 61

| Gezeichnet: Planungsbüro | Geprüft/Überarbeitet: FB 61 - 613 | 613 - Projektleitung: | 613 - Abteilungsleitung: |
|---|---|---|---|
| Zuletzt gespeichert am: 02.08.2022 | | | |

0 10 20 30 40 50 m

Maßstab 1:500 Stand: 02.08.2022

D:\PROJEKTE\Lev 300 Pfarrzentrum Schlebusch\6_Satzung\258-III_Anlage 3_Planzeichnung_220802.dwg Plot - Datum: 08.08.2022