



A Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)
In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2c BauGB)
1.1 Urbane Gebiete (MU 1 - MU 3)
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird für die urbanen Gebiete MU 1 bis MU 3 festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen...

6. Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Für die Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Beleuchtungen mit einem UV-freien Lichtspektrum (z. B. Natriumhochdruckleuchten, warmweiße LED) zulässig. Die Lichtfarbe muss unter 3.000 Kelvin liegen.
9.1 Die mit GL 1-3 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
9.2 Die mit GFL gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

15.2 Technische und energetische Anlagen müssen um ihre jeweilige Höhe von der Gebäudeaußenwand zurückspringen. Solarmodule und Aufzugsberläufe sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
B Hinweise
1. Fassadenbegrenzung
Bei Neubauten und Anbauten im urbanen Gebiet MU 1 und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE ist eine Begrünung von insgesamt mindestens 25 % der dafür geeigneten Fassadenfläche (ohne Öffnungen) sicherzustellen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Eine entsprechende Regelung wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.
2. Solarmodule
Bei Neubauten und Anbauten sind auf mindestens 20 % der Dachflächen oberhalb der (festgesetzten) Dachbegrenzung Solarmodule (Photovoltaik oder Solarthermie) zu errichten und dauerhaft zu unterhalten. Eine entsprechende Regelung wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Verfahrensvermerke (nichtzuerfassendes 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 / Einleitung / Gestalt.
Der Beschluss (des Ausschusses / des Rates) ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Frühe Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat von ... bis ... stattgefunden.
Paralleler wurde 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.
Neuzeitliche Bekannmachung am ... wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 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 (§ 4 Abs. 3 BauGB)
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ... den gebildeten Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung für die Dauer von ... beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekannmachung am ... wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vom ... bis einschließlich ... erneut öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.
Ausfertigung
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ... überein. Die Satzung wird hiermit ausgesetzt.
Leverkusen, den ... Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Im Auftrag

Legende
Bestand: Katastergrundlage
Wohngebäude, Wirtschaftsgebäude, Öffentliche Gebäude, Baulinien, Schachtdackel, Höhe über NN/N, Vorhandene Flurstücksangabe, Vorhandene Flurgröße, Gemarkungsgrenze, Vorhandener Baum, Verkehrsflächen, Einfall, Schacht, Schieber
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 1 bis 11 BauNVO)
Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO), Eingeschränkte Gewerbegebiete § 9 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2c und Abs. 2c BauGB)
Grundflächenzahl (GRZ), maximale zulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über NN, maximale zulässige Firsthöhe (FH) in Meter über NN, maximale zulässige Traufhöhe (TH) in Meter über NN, maximale zulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über NN
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Geschlossene Bauweise, Baugrenze, Durchgang, Lichte Höhe (mindestens in Meter)
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung, Einfahrtbereich/Ausfahrtbereich
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Regelung für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Naturerholungs-, Sportplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22)
Stapelzeile
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 2c BauGB)
Gehrecht, Fahrrecht, Leitungsrecht
Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden wie folgt festgelegt:
GL: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
GFL: Gehrecht zugunsten der Anlieger und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
Anmerkung:
In Übrigen gelten für den Bestand die Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungspläne in Nordrhein-Westfalen (Zeichenschrift NW)
Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 99 BauNVO)
Fassaden, Flachdach, Satteldach
Kenzeichnungen
Umgrenzung der Flächen, deren Böden einbüßlich mit unversiegelten Flächen (z. B. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) (siehe Hinweis Nr. 4)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugelände
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugelände des Males der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugeländes
Abweichendes Maß der Tiefe der baurechtlich erforderlichen Abstände (siehe textliche Festsetzung Nr. 13)
Festsetzung zu Werbeanlagen (siehe textliche Festsetzung Nr. 14.2)
Rechtsgrundlagen
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.7.1994, in der derzeit gültigen Fassung
Baugesetz (BauGB) i. d. F. v. B. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034), in der derzeit gültigen Fassung
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 BauO NRW 2018) i. d. F. v. B. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), in der derzeit gültigen Fassung
Verordnung über die Ausgestaltung der Baugelände und die Darstellung des Planraums (Planraumbildverordnung 1993 - PlanfV 90) vom 18.12.1993, in der derzeit gültigen Fassung
Bauabstandsverordnung (BAuVO) i. d. F. v. 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
Die angegebenen Koordinaten beziehen sich auf das Lagezugssystem ETRS89/UTM (ETRS89/UTM-Zone 32N)
Auf Grund der UTM-Abbildungseffekte sind aus ETRS89/UTM-Koordinaten emittierte Strecken (S) vor der Übertragung in die Originalart mit den für Leverkusen gültigen Maßstabfaktor 0,99999992 zu korrigieren. (Beispiel: S(Stb) = S(UTM) / 0,99999992 (Korrekturen +18 mm / 100m))
Die angegebenen Höhen wurden örtlich ermittelt und beziehen sich auf m über NN - "Deutsches Hauptmeridian" 2016 (DHN2016).
Projekthöheverweigerung: NN + NN + 0,059 m
Die Katastergrundlagen entsprechen für den Geltungsbereich dem Stand von:
Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt.
Vollständige oder auszugsweise Vervielfältigungen, sowie Verbreitung auf Datenträgern nur mit Erlaubnis des Herausgebers.
Herausgeber: Stadt Leverkusen, Der Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung
Datum: 19.09.2022
Blatt 1/1