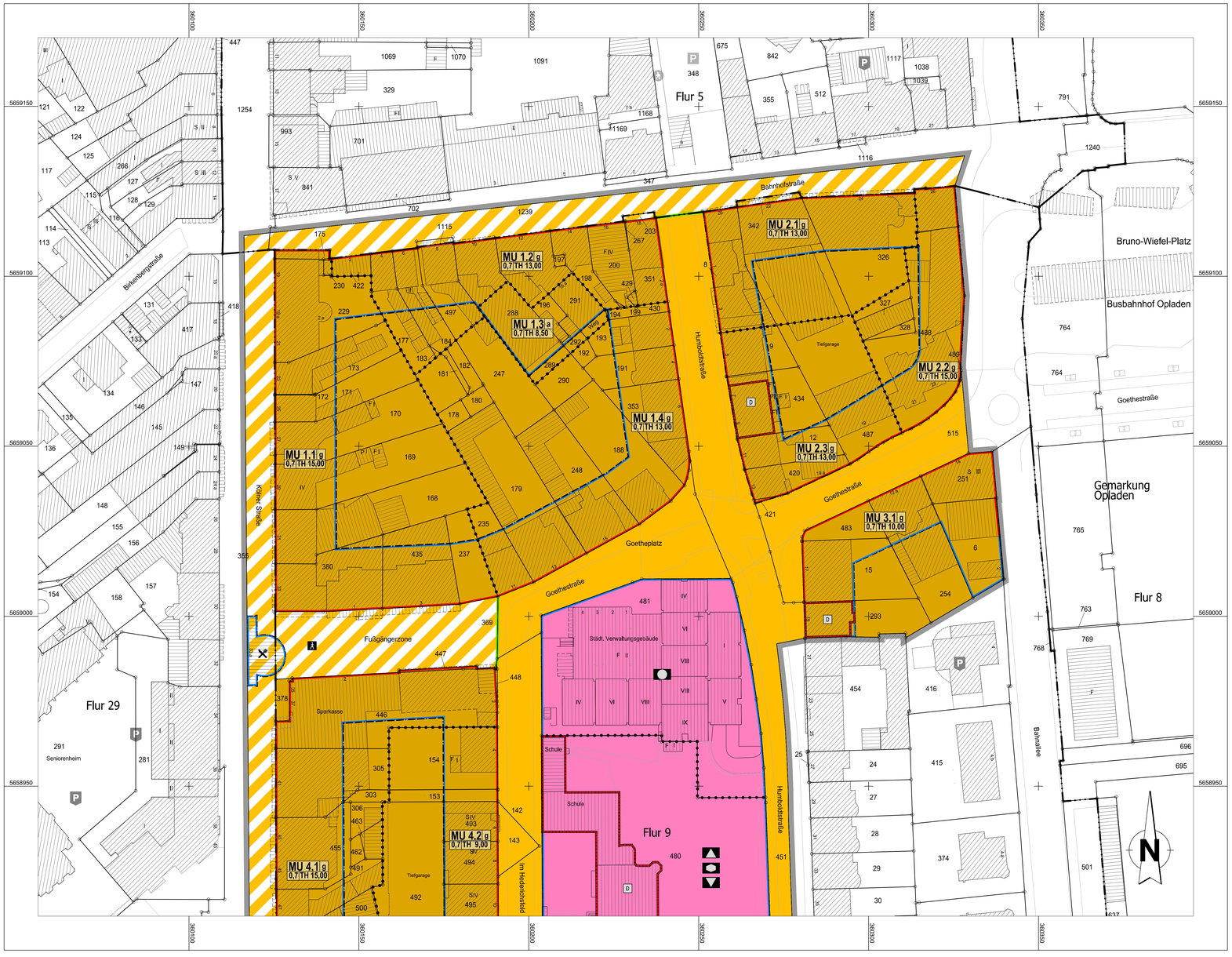
Bebauungsplan Nr. 244/II "Opladen - zwischen Bahnhofstraße, Bahnallee, Uhlandstraße und Kölner Straße"

Anlage 1.1
zur Vorlage
Nr. 2023/2198



I Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

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

1.1. „Urbane Gebiete" (MU) (gem. § 6a BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

Einzelhandelsbetriebe, die Güter sexuellen Charakters anbieten wie z. Bsp. Sex-Shops und Erotikfachmärkte, sonstige Gewerbebetriebe, soweit es sich um Betriebe mit Sexdarbietungen, Bordelle und bordellartige Betriebe handelt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig:

- Vergnügungsstätten soweit es sich um Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.S.v. § 33i Gewerbeordnung (GewO), Wettbüros und Betriebe mit Sexdarbietungen im Sinne des § 33a GewO handelt.
- Tankstellen

Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind Wettannahmestellen im Plangebiet nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Wettannahmestelle, die als Bestandteil eines Ladens/Kiosks deutlich untergeordnet sind. Deutlich untergeordnet sind Wettannahmestellen in diesem Sinn, die innerhalb eines Ladens oder eines Kiosks in einem zu diesem deutlich untergeordneten Umfang betrieben werden. Deutlich untergeordnet in diesem Sinn ist der Umfang der betriebenen Wettannahmestelle, wenn die entsprechende Nutzung nicht mehr als 10% der Grundfläche des Ladens oder des Kiosks, maximal aber 2 m² in Anspruch nimmt.

1.1. Gliederung des Urbanen Gebietes (MU) (gem. § 1 Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 4 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauNVO wird das Urbane Gebiet in mehrere Bereiche gegliedert (MU1.1 - MU5.3), für die folgende ergänzende Festsetzungen getroffen werden:

MU1.1, MU1.2, MU2.1, MU4.1

Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO sind im Erdgeschoss an der Straßenseite Wohnnutzungen unzulässig.

MU1.3, MU3.1, MU4.2, MU5.2, MU5.3

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind nur Wohngebäude sowie Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht stören.

1.2. „Allgemeines Wohngebiet" (WA) (gem. § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

1.3. Ferienwohnungen (gem. § 13 a BauNVO)

Im MU sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Im WA sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte. Die Nutzungsschablone trifft Aussagen zur Baugebietskategorie, Grundflächenzahl (GRZ), Traufwandhöhe (TH) und zur Bauweise.

2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

MU

Im MU kann ausnahmsweise für Eckgrundstücke (Grundstücke mit Grenzen zu zwei öffentlichen Verkehrsflächen) eine Überschreitung der festgesetzten GRZ auf 1,0 zugelassen werden.

Im MU ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze und ihre Einfahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB) - mit Ausnahme von untergeordnete Nebenanlagen zur Erzeugung oder Nutzung von Energie (Geothermie, Solar etc.) sowie Tiefgaragen und deren Einfahrten - unzulässig.

Im MU darf die zulässige GRZ durch Tiefgaragen und deren Einfahrten bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

WA

Im WA darf die zulässige GRZ nur durch Tiefgaragen und deren Einfahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Im WA kann ausnahmsweise für Eckgrundstücke (Grundstücke mit Grenzen zu zwei öffentlichen Verkehrsflächen) eine GRZ von 0,8 zugelassen werden.

2.2. Überbaubare Flächen

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Erker, Terrassen, Wintergärten, Überdachungen und Treppenhäuser bis zu einer Tiefe von 2,50 m überschritten werden.

Die festgesetzten Baulinien dürfen ab dem ersten Obergeschoss durch Balkone und Erker straßenseitig bis zu einer Tiefe von 2,00 überschritten werden, sofern eine lichte Durchgangshöhe von 4,50 eingehalten wird und in der Summe ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschritten wird.

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2.3. Höhe baulicher Anlagen

Als Traufwandhöhe (TH) gilt das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante der anbaufähigen, für die jeweilige Erschließung des Grundstückes maßgeblichen öffentlichen Gehweges in Gehwegesmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte festgelegt.

Werden durch ein Gebäude zwei Abschnitte mit unterschiedlichen Höhenfestsetzungen in Ansprucn genommen, ist für die Bestimmung der TH des Gebäudes die Höhe des Abschnittes anzunehmen, auf dem der größere Gebäudeanteil liegt.

Ausnahmsweise darf die TH bei Anpassung an die vorhandene Bebauung das festgesetzte Maß um 5 % überschreiten.

3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1. Ausführung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten

Die bebauten Flächen der Grundstücke zur Erschließung der Gebäude, für Kfz- und Fahrradstellplätze sowie Müllabstellplätze und deren Zufahrten innerhalb des Baugrundstückes, sind als wasserdurchlässiger Bodenbelag (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) herzustellen oder in angrenzende Grünflächen zu entwässern, wenn dies technisch und gemäß den wasserwirtschaftlichen Vorschriften umsetzbar ist. Davon ausgenommen sind Flächen, die zur Lagerung oder zum Umgang von wassergefährdende Stoffe dienen und Verkehrsflächen für den Schwerlastverkehr. Wasserdurchlässige Beläge haben einen mittleren Abflussbeiwert von weniger als 0,8 aufzuweisen. Werden die Flächen als wasserdurchlässiger Bodenbelag hergestellt sind auch das Pflasterbett sowie die Tragschicht wasserdurchlässig herzustellen.

Ausnahmen für Behindertenstellplätze können zugelassen werden.

3.2. Begrünung von Flächen

Die unbebauten Flächen der Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude, für Kfz- und Fahrradstellplätze sowie Müllabstellplätze und deren Zufahrten innerhalb des Baugrundstückes erforderlich sind, sind zu begrünen und als dauerhafte Grünfläche zu unterhalten. Über die notwendigen Erschließungsflächen hinausgehende Flächenversiegelungen sind unzulässig.

3.3. Ausschluss von Steingärten und -schüttungen

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

3.4. Begrünung von Dächern

Auf den Dachflächen der Hauptgebäude mit Flachdach und flach geneigten Dächern (<15°), die nicht baulich genutzt werden (technische Anlagen, Fahrstuhl, etc.), ist eine extensive Dachbegrünung herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Dachbegrünung muss mindestens 70 % der Dachfläche bedecken. Davon ausgenommen sind Vordächer und Glasdächer oder Dachöffnungen wie Fenster oder Gauben.

Auf den Dachflächen von Garagen und Carports ist eine extensive Dachbegrünung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Dachbegrünung muss 100 % der Dachfläche bedecken.

Die Dachbegrünung ist als durchwurzelbare Magersubstratauflage mit einer Aufbaudicke von mindestens 10 cm je nach Vegetationsform als Moos-Sedum-Kraut, Sedum-Kraut-Gras oder Gras-Kraut Begrünung herzustellen.

Abweichend von dieser Regelung sind auch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (Solarthermie, Photovoltaik etc.) sowie notwendige technische Dachaufbauten zulässig.

3.5. Begrünung von Tiefgaragen

Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen sind mit einer mindestens 80 cm mächtigen belebten Bodenschicht zu überdecken und zu begrünen.

3.6. Vermeidung von Vogelschlag

Bei durchsichtigen und/oder spiegelnden Flächen ist bei Ausführung der Fassaden mit transparenten Bauteilen eine vogelverträgliche Ausführung unter Verwendung von reflexionsarmem Glas (Außenreflexionsgrad von maximal 15 %) mit geeigneten Markierungen sicherzustellen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Solaranlagen.

3.7. Leuchtmittel

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin zulässig. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt.

3.8. Gehölzrodungen und Abbruchar beiten

Das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüschen und anderen Gehölzen sowie Abbruchar beiten an Gebäuden sind nur vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem.§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

4.1. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Je angefangene 300 m² überbauter Fläche sind mindestens ein Laubbaum in der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt (3xv) mit Drahtballen (mDb), Stammumfang (StU) 18-20 cm sowie fünf Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bestandsbäume werden hierauf angerechnet. Abgängige Gehölze sind nachzupflanzen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Eckgrundstücke im MU.

Je vier ebenerdig angelegte Stellplätzen oder Garagen ist je ein Laubbaum in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv mDb, StU 18-20 cm zu pflanzen. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mind. 6 m² sowie mit 12 m³ durchwurzeltem Raum anzulegen und mit Bodendeckern zu bepflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.

Für alle Anpflanzungen wird die Verwendung von Arten aus der Pflanzliste empfohlen.

4.2. Anpflanzen von Kletterpflanzen

Fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden sind ab einer Fläche von 100 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Ausgenommen von dieser Regelung sind grenzständige Gebäude.

Für alle Anpflanzungen wird die Verwendung von Arten aus der Pflanzliste empfohlen.

5. Gestaltungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 81 BauO NRW)

Im WA gilt für Hauptbaukörper:

Als Dachform wird ein Sattel- oder Mansarddach festgesetzt. Bei vorhandenem Mansarddach wird bei Neubauten im Anschluss ebenfalls das Mansarddach festgesetzt. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn zur zweiten Seite kein Mansarddach angrenzt.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von max. der halben Länge der zugehörigen Traufe zulässig.

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 | Einleitung 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 und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 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 (§ 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 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.

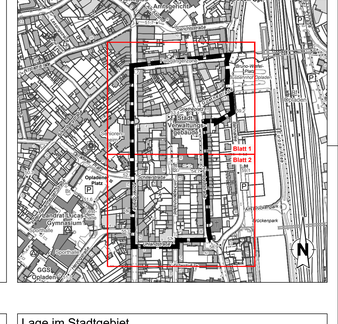
Dem Bebauungsplan wurde eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB beigefügt.

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	
Vorhandene Flurstücksgrenze	
Vorhandene Flurgrenze	

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

Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	WA
Urbane Gebiete § 6a BauNVO	MU

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

Grundflächenzahl (GRZ)	z. B.	0,4
Traufhöhe über der natürlichen oder festgesetzten Geländehöhe	z. B.	TH 12,4 m

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

Geschlossene Bauweise	g
Baulinie	
Baugrenze	

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	
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	

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

Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Fußgängerbereich	

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

Einzelanlagen (unbeweglicheKulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes	

II Hinweise und Empfehlungen

Erdbebengefährdung

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0 und ist der geologischen Unterklasse T (Gemarkung Opladen) zuzuordnen. Gemäß der DIN 4149 sind innerhalb der Erdbebenzone 0 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potentieller Erdbebenwirkungen zu ergreifen. Jedoch wird empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorie III und IV entsprechend den Regelungen der Erdbebenzone 1 zu verfahren.

Die DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte".

Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr sowie Zufahrten, Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr

Die Zugänglichkeiten für die Feuerwehr für die zukünftige Bebauung bzw. der noch zu planenden baulichen Anlagen muss gemäß § 5 der BauO NRW und in Anlehnung an die VV BauO NRW sichergestellt werden.

Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Leverkusen unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 DSchG NRW.

Einsichtnahme in technische Regelwerke

DIN - Vorschriften und sonstige technische Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, werden bei dem Fachbereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Leverkusen während der Öffnungszeiten im Elberfelder Haus, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen, zur Einsichtnahme bereitgehalten. Ebenso können die DIN - Vorschriften bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin bezogen werden.

Baudenkmäler

Gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz bedarf es der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde, wer in der näheren Umgebung von Baudenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird.

Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörden, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Erfolgen zukünftig Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe zu beachten.

Starkregenereignisse und Überflutungsschutz

Im Rahmen der Realisierung der durch den Bebauungsplan gegebenen Baumöglichkeiten ist insbesondere darauf zu achten, dass ebenerdige Eingänge und Terrassen, befestigte Flächen mit Gefälle zu den Gebäuden, Souterrainbereichsbereiche etc. zu vermeiden oder mit geeigneten Mitteln zu sichern sind. Darüber hinaus gehört zu einer Sicherung der Gebäude vor Starkregenereignissen auch eine Rückstausicherung des Kanalanschlusses. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ggf. ein Nachweis zum Überflutungsschutz zu führen.

Kriminalprävention

Es wird empfohlen, die einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen - namentlich der technischen und städtebaulichen Kriminalprävention des Polizeipräsidiums Köln - zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen und kriminalitätssteigernden Faktoren bei Wohngebäuden Garagen (-anlagen) sowie Gewerbeobjekte zu berücksichtigen. Die Beratung ist kostenlos. Weitere Informationen erhalten sie unter:

Kriminalpraevention.koeln@polizei.nrw.de sowie 0221-229-8655 oder 0221-229-8008

Artempfehlungen für Pflanzungen (Pflanzliste)

Bäume

Feldahorn (Acer campestre)	Spitzahorn (Acer platanoides)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Apfel (Malus spec.)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Zwetschge (Prunus domestica)
Winter-Linde (Tilia cordata)	Birne (Pyrus spec.)
Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)	Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Speierling (Sorbus domestica)	Mehlbeere (Sorbus aria)
Rot-Ahorn (Acer rubrum)	Schmalbl. Esche (Fraxinus angustifolia)
Gleditsie (Gleditsia triacanthos i.S.)	Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia)
Zerr-Eiche (Quercus cerris)	Traubenkirsche (Prunus padus 'Tiefurt')
Schnurbaum (Styphno. japonicum)	Silber-Linde (Tilia tomentosa 'Brabant')

Sträucher

Feldahorn (Acer campestre)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Kornelkirsche (Cornus mas)	Strauchrosen i.S.
Hartriegel (Cornus sanguinea)	Hundsrose (Rosa canina)
Weißdorn (Crataegus monogyna)	Schneeball (Viburnum opulus)
Liguster (Ligustrum vulgare)	Garten-Jasmin (Philadelphus)
Perlmuttstrauch (Kolkwitzia amabilis)	Liguster (Ligustrum i.S.)
Heckenkirsche (Lonicers i.S.)	Magnolien (Magnolia i.S.)
Flieder (Syringa i.S.)	Scheinquitte (Chaenomeles)
Blaue Hecht-Rose (Rosa glauca)	Zaun-Rose (Rosa rubiginosa)
Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)	Eiben (Taxus i.S.)
Weigelie (Weigela i.S.)	Apfelrose (Rosa villosa)
Bibernellrose (Rosa pimpinellifolia)	Rosmarin-Weide (Salix rosmarinifolia)
Öhrchen-Weide (Salix aurita)	Kugel-Weide (Salix purpurea nana)

Geschnittene Hecken

Hainbuche (Carpinus betulus)	Weißdorn (Crataegus)
Liguster (Ligustrum vulgare)	Eibe (Taxus baccata)
Hartriegel (Cornus sanguinea)	Zaun-Rose (Rosa rubiginosa)

Kletter- und Rankpflanzen

Jelängerjelieber (Lonicera caprifolium)	Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
Clematis (Sorten)	Efeu (Hedera helix)
Wilder Wein (Parthenocissus)	Kletterrosen

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.
- Bauordnungsverordnung (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 (LS7489 / 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 / 100m)

- Die angegebenen Höhen wurden örtlich ermittelt und beziehen sich auf m über NHN - "Deutsches Haupthöhennetz" 2016 (DHHN2016).

Projektbezogener Höhenbezug: NHN = NN + 0,059 m

Die Katastergrundlage entspricht für den Geltungsbereich

dem Stand vom : .....

.....

.....

.....

ÖbVI / Fachbereich Kataster und Vermessung (Nichtzutreffendes bitte streichen)

Dieser Plan erhält 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. 244/II "Opladen - zwischen Bahnhofstraße, Bahnallee, Uhlandstraße und Kölner Straße"

Gezeichnet/CAD:	613 - Projektleitung:	613 - Abteilungsleitung:
613 - Wein Zuletzt gespeichert am: 01.06.2023		

0 10 20 30 40 50 m

Maßstab 1:500 Stand: 01.06.2023 **BLATT 1/2**

DWG CAD_DATEI_Bebauungsplan_244_II_Opladen_zw_Bahnhofstr_Bahnallee_Uhlandstr_Kölner_Str\01_Bplan\2023-06-01_244_II_BP_AN_ENTWURF.dwg, Per: Dietzel - 01.06.2023