



A Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt.
1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Fläche für den Gemeinbedarf (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
1.2 Allgemeine Wohngebiete (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)
2. Bedingte Festsetzung (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 1 Abs. 5 Satz 2, § 1a Abs. 5 Satz 1, § 9 Abs. 1 Nr. 2 u. Nr. 16d BauGB i. V. m. § 23 BauNVO u. § 89 BauO NRW)
4. Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
5. Öffentliche Verkehrsfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
6. Freizuhaltende Sicherheitszone (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
7. Stellplätze, Stellplatzanlagen, Carports und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO sowie §§ 48 u. 89 BauO NRW)
8. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Passiver Schallschutz
Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01
Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01
Dabei ist:
K_{Büro} = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;
K_{Wohn} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichts- und Büroräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches.
Für die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße von R_w > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.
Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S₂ zur Grundfläche des Raumes S₁ nach Gleichung 33 zu korrigieren.
Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018) 4.4.1.
Schalldämmte Lüftungssysteme
Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegeln 45 dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z. B. schalldämmte Lüftungssysteme).
Aufenthaltsräume
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 'Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen', Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01) auszuführen.
Ausnahmeregelung
Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.
9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)
9.1 Dächer Dachform
Im Plangebiet sind Flachdächer sowie geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 55° Grad zulässig. Dachüberstände sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind konstruktiv notwendige Auskragungen.

Dacheindeckung
Innerhalb des Plangebiets sind die Flachdächer gemäß Festsetzungspunkt 10.5 Begründung baulicher Anlagen im Sinne des Klima- und Umweltschutzes zu begründen.
Geneigte Dächer
Die Verwendung glasierter Dachsteine und -platten bzw. sonstiger glänzender Dachdeckungen ist nicht zulässig.
Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie
Die Nutzung regenerativer Energien wie Solarenergie und Solarthermie auf Dächern ist im Plangebiet zulässig.
Pflanzgebiet
Der Außenspielbereich der Kindertagesstätte ist mit einem mindestens 1,80 m hohen Draht- oder Stabträgerzaun einzufrieden.
Auflagebereich der Fläche für Gemeinbedarf
Der Außenspielbereich der Kindertagesstätte ist mit einem mindestens 1,80 m hohen Draht- oder Stabträgerzaun einzufrieden.
Auflagebereich der Fläche für Gemeinbedarf
Der Außenspielbereich der Kindertagesstätte ist mit einem mindestens 1,80 m hohen Draht- oder Stabträgerzaun einzufrieden.
Auflagebereich der Fläche für Gemeinbedarf
Der Außenspielbereich der Kindertagesstätte ist mit einem mindestens 1,80 m hohen Draht- oder Stabträgerzaun einzufrieden.

3. Kennzeichnungen
Die im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen geführte Fläche mit der Bezeichnung „SW132 - Kita Gutenbergstraße“ wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.
4. Altlasten - schädliche Bodenveränderungen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen schädliche Bodenveränderungen vor.
5. Erdbebengefährdung
Es wird 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 ist.
6. Entsorgung - Abfallsammlung
Mit Umsetzung der Planung sind ausreichend große Stellplatzflächen für Abfallsammelbehälter (Restmüll, geber Sack, Papier, Bioabfälle) zu berücksichtigen.
7. Leitungen im Plangebiet
Im Bereich des Bebauungsplans befindet sich je eine Gas- und Wasserversorgungsleitung der Energieversorgungsunternehmen GmbH (EVU).
8. Einsichtnahme in technische Regelwerke
DIN-Vorschriften und sonstige technische Regelwerke werden bei der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Verfahrensvermerke (Nichtzuerfündendes bitte streichen)
Aufstellung (§ 2 BauGB)
Zur Vorlage (Nur im Ratsinformationssystem (RIS), Nr. 2023/2585 nicht in gedruckter Form zur Vorlage)
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4 Abs. 3 BauGB)
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Ausfertigung
Blattschnitt-Übersicht (M 1:5000)
Lage im Stadtgebiet
Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage
Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhenangabe
Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Bebauungsplan Nr. 276/II "Küppersteg - südlich Gutenbergstraße"
Maßstab 1: 500 Stand: BLATT 1/1

Legende
Bestand
Katastergrundlage
Wohngebäude
Wirtschaftsgebäude
Öffentliche Gebäude
Bordstein
Schachdeckel
Höhe über NNH
Neue Höhe über NNH
Vorhandene Flurückgrenze
Vorhandene Flurgrenze

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 11 bis 11 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB u. §§ 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO)
Geschossflächenzahl (GFZ)
Grundflächenzahl (GRZ)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Öffene Bauweise
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)
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen
Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22)
Stellplätze
Abfallsammelanlage
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrünung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
Kennzeichnung im Bodenschutz- und Altlastenkataster SW 2132
Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegeln 45 dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z. B. schalldämmte Lüftungssysteme).
Aufenthaltsräume
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 'Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen', Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01) auszuführen.
Ausnahmeregelung
Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.
9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)
9.1 Dächer Dachform
Im Plangebiet sind Flachdächer sowie geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 55° Grad zulässig. Dachüberstände sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind konstruktiv notwendige Auskragungen.

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Fläche für den Gemeinbedarf (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
1.2 Allgemeine Wohngebiete (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)
2. Bedingte Festsetzung (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 1 Abs. 5 Satz 2, § 1a Abs. 5 Satz 1, § 9 Abs. 1 Nr. 2 u. Nr. 16d BauGB i. V. m. § 23 BauNVO u. § 89 BauO NRW)
4. Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
5. Öffentliche Verkehrsfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
6. Freizuhaltende Sicherheitszone (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
7. Stellplätze, Stellplatzanlagen, Carports und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO sowie §§ 48 u. 89 BauO NRW)
8. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Passiver Schallschutz
Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01
Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01
Dabei ist:
K_{Büro} = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;
K_{Wohn} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichts- und Büroräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches.
Für die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße von R_w > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.
Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S₂ zur Grundfläche des Raumes S₁ nach Gleichung 33 zu korrigieren.
Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018) 4.4.1.
Schalldämmte Lüftungssysteme
Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegeln 45 dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z. B. schalldämmte Lüftungssysteme).
Aufenthaltsräume
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 'Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen', Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01) auszuführen.
Ausnahmeregelung
Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.
9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)
9.1 Dächer Dachform
Im Plangebiet sind Flachdächer sowie geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 55° Grad zulässig. Dachüberstände sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind konstruktiv notwendige Auskragungen.

B HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN
1. Artenschutz
Während der Planaufstellung wurde das Plangebiet im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht.
2. Bodenkennpflegetage
Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodenkennschutzes zu erkennen.
3. Bodenkennpflegetage
Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodenkennschutzes zu erkennen.
4. Bodenkennpflegetage
Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodenkennschutzes zu erkennen.

Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage
Rechtsgrundlagen
Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhenangabe
Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Bebauungsplan Nr. 276/II "Küppersteg - südlich Gutenbergstraße"
Maßstab 1: 500 Stand: BLATT 1/1

Blattschnitt-Übersicht (M 1:5000)
Lage im Stadtgebiet
Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Bebauungsplan Nr. 276/II "Küppersteg - südlich Gutenbergstraße"
Maßstab 1: 500 Stand: BLATT 1/1