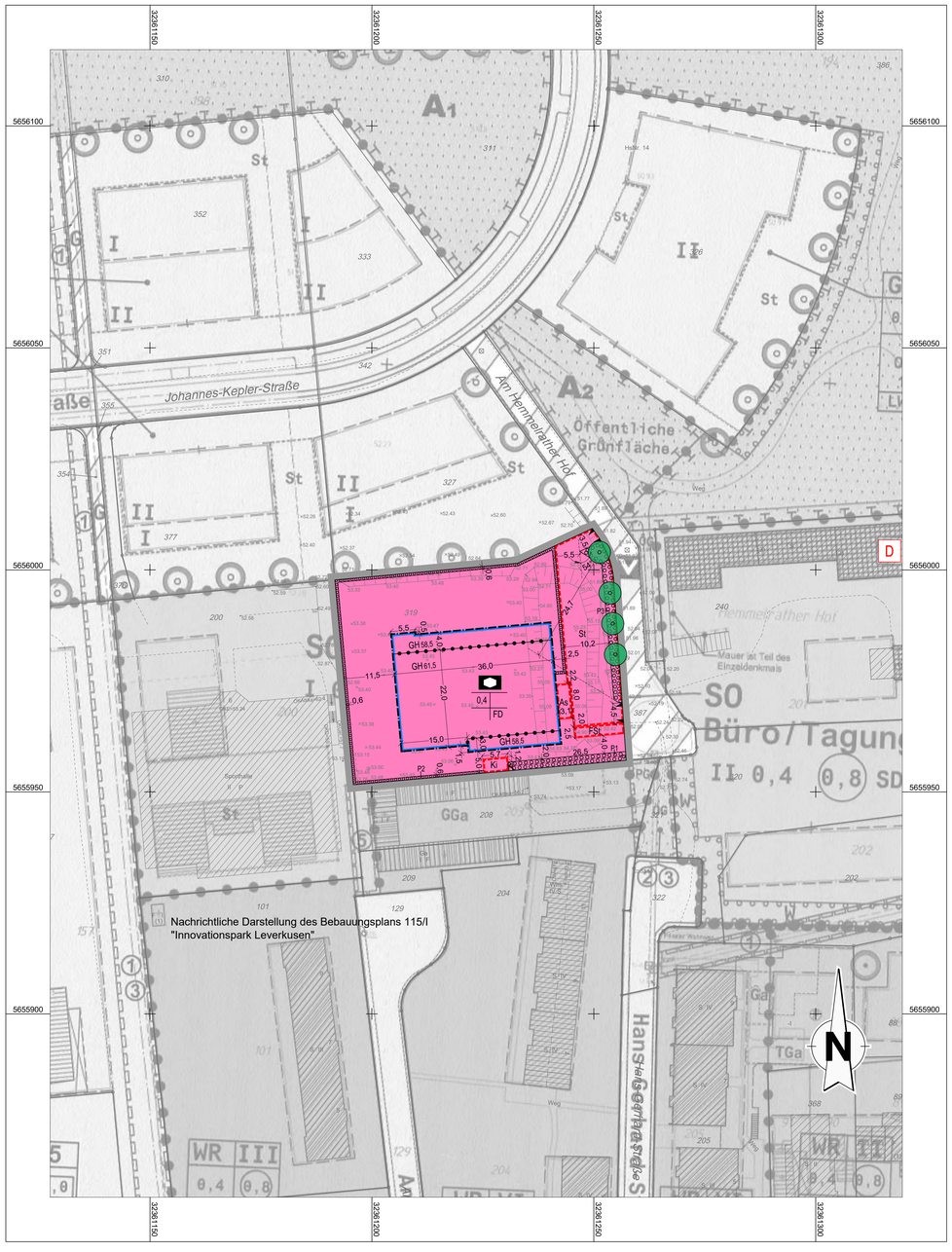
# Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 39/I „Manfort - IPL-Kita“

**Anlage 25**
**Niederschrift**
**Rat 11.12.23**
**TOP 33 ö. S.**




## A Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)

**1. Fläche für Gemeinbedarf (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist gemäß Eintrag im Plan mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

Zulässig sind:

- Kindertagesstätten

**2. Maß der baulichen Nutzung**

**2.1 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16 Abs. 3 i. V. m. § 18 BauNVO)**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max) bezieht sich auf Meter über Normalhöhennull (m. ü. NHN). Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der (maximalen) Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlage ist die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage maßgeblich.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtung wie z. B. Treppenhäuser, Lüftungsanlagen sowie durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist um max. 2 m zulässig.

Technische Aufbauten und aufgeständerte Solaranlagen auf Gebäuden mit Flachdächern sind mindestens um 2 m von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen.

**3. Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 BauNVO)**

**Überschreitung durch untergeordnete Bauteile**

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie Hauseingänge, Vordächer, Dachabstände oder technische Anlagen (z. B. für Be- und Entlüftung, Entrauchung oder Versorgungsanlagen) um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch nicht überdachte und unmittelbar an das Gebäude der Kindertagesstätte angrenzende Terrassen um max. 2,5 m überschritten werden.

**4. Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**

Stellplätze (St) und Fahrradstellplätze (FSt) sind nur innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Die Errichtung von oberirdischen Garagen und Carports ist unzulässig.

**5. Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den mit Ki, St und FSt festgesetzten Flächen zulässig.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Kinderspielanlagen der Kita, Anlagen zur Stromversorgung, Geräte- oder Gartenhäuser mit einer Grundfläche von insgesamt bis zu 16 m² sowie Flächen für die Niederschlagsentwässerung.

Standorte für Abfallbehälter (As) sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Terrassenüberdachungen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**6. Anlagen und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

**Passiver Schallschutz**

**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), auszubilden. Der maßgebliche Außenlärmpegel beträgt 66db(A) innerhalb des Geltungsbereiches dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. 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.

**Ausnahmeregelung**

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels oder anderer ergriffener Maßnahmen geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

**7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)**

**7.1 Begrünung der privaten Grundstücksfläche**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit ökologisch wertvollen, blütenreichen Sträuchern und Bäumen ergänzt durch eine strukturreiche Mischvegetation aus Rasen, Stauden und Bodendeckern, vollflächig zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bei der Begrünung der Flächen ist auf eine ausreichende Gehölzdichte und Artenvielfalt der Bepflanzung zu achten.

Die Versiegelung ist zu beschränken auf die zulässigen Nebenanlagen sowie notwendige Erschließungsflächen. Versiegelte Flächen im Sinne dieser Festsetzung sind auch teildurchlässige Flächen, wie z. B. Pflasterflächen, wassergebundene Flächen, Rasengittersteine, Schotterflächen, Kiesbelag im Sinne der DIN 1986-100:2016-12, Tabelle 9, Nr. 2. und vergleichbare Materialien.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind 8 einheimische, standortgerechte (Laub-) Bäume zu pflanzen. Die Anpflanzung ist innerhalb von zwei Pflanzperioden nach Baufertigstellung fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

**7.2 Begrünung der Anpflanzflächen**

Anpflanzfläche P1

Die in der Planzeichnung mit P1 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten Gehölzen als dichte Strauchpflanzung mit Einzelbäumen oder Baumgruppen fachgerecht zu bepflanzen. Die Pflanzqualität für die Baumpflanzungen wird wie folgt beschrieben: Bäume als hochstämmiger Laubbaum mit der Mindestqualität: 3 x v., m.B. StU 16-18 (dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm).

Anpflanzfläche P2

Die in der Planzeichnung mit P2 gekennzeichneten Flächen sind mit einer Schnitthecke zu bepflanzen. Pflanzqualität: Sträucher mit mindestens 3 Trieben, 80 - 100 cm Höhe, ohne Ballen.

Anpflanzfläche P3

Die in der Planzeichnung mit P3 gekennzeichneten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft mit einer Mischvegetation aus Sträuchern, Bodendeckern und/oder Rasen/Wiese zu begrünen.

Innerhalb der Anpflanzfläche P3 sind darüber hinaus in Summe mindestens 4 standortgerechte Laubbäume gemäß Planzeichnung als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Baumstandorte dürfen jeweils um 2 m parallel zur Straßenachse verschoben werden. Die Baumart ist nach aktueller GALK-Liste (Straßenbaumliste der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz) zu wählen.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm.

Die Baumscheiben sind mit Rasen einzusäen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen.

Hinweis: Baumscheiben sind > 6 m² zu errichten. Pflanzgruben sind mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ herzustellen und mit geeignetem Substrat zu verfüllen. Die Vorgaben der FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen und Pflanzgruben sind entsprechend anzuwenden.

**7.3 Dachbegrünung**

Das Flachdach des obersten Geschosses der Kindertagesstätte ist mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Dafür ist das Dach mit einer durchwurzelbaren Magersubstratauflage mit einer Mindestaufbaudicke von 10 cm zzgl. Drainschicht zu versehen. Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate der Dachbegrünung sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“, (Ausgabe 2018 bzw. den entsprechenden Neuauflagen) auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsaufbau e.V., Bonn).

Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Dachfenster genutzt werden sowie Flächen zur notwendigen Erschließung und Terrassen. Dachflächen, auf denen Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien errichtet werden, dürfen nicht von der Begrünung ausgenommen werden.

**7.4 Fassadenbegrünung**

Auf mindestens 25 % der Fassadenfläche von Hauptgebäuden ist eine bodengebundene Fassadenbegrünung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. In diesen 25 %, die es zu begrünen gilt, können die Fassadenfläche der Nebenanlage (Ki) mit angerechnet werden. Es sind ausschließlich ungiftige, nicht wehrhafte (ohne Dornen und Stacheln), Arten zu verwenden.

**8. Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V. m § 12 Abs. 3a BauGB)**

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind nur die Vorhaben zulässig, die den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans entsprechen und zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag mit der Stadt Leverkusen verpflichtet hat.

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

**9.1 Fassaden**

Als Hauptfassadenmaterial ist Putz und/oder Klinker und/ oder Holz zu verwenden. Zulässig sind nur helle, abgetönte und aufeinander abgestimmte Farben mit einem Hellbezugswert < 40 %.

**9.2 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter**

Stellplätze (auch temporäre) für bewegliche Abfallbehälter sind in den dafür gekennzeichneten Flächen (As) anzuordnen. Dauerhafte Stellplätze sind so abzuschirmen, dass die Behälter von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar sind.

**9.3 Einfriedungen**

Der Außenbereich der Kita ist mit einem 1,80 m hohen Stabgitterzaun einzufrieden. In Kombination mit der Zaunanlage ist auf dem Grundstück der Kita eine Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen gemäß der Pflanzliste entsprechend der Höhe des Zauns (Mindesthöhe bei der Pflanzung 0,80 m) mit einem maximal Pflanzabstand von 0,50 m vor den Zaun, auf eigenen Flächen zu pflanzen.

**9.4 Hinweisschilder**

Hinweisschilder dürfen nur an der Süd- oder Ostfassade angebracht in Form von Schriftzügen, Einzelbuchstaben und / oder einzelnen Symbole angelegt werden. Sie müssen mit Abstand zur Fassade (max. 10 cm) montiert werden und dürfen hinterleuchtet oder angestrahlt sein. Die zulässige Montagehöhe der einzelnen Werbeanlage ist auf max. 2,70 m (OK Fassade) beschränkt. Die Fläche für Hinweisschilder ist auf insgesamt maximal 2 m² begrenzt.

Die Kombination von Hinweisschildern und Fassadenbegrünung ist zulässig.

Folgende Hinweisschilder sind nicht zulässig:

- Blinklichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Lauflichtanlagen,
- Projektoren,
- Anlagen mit der Möglichkeit, Motive zu wechseln (Wendeanlagen) und
- Angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder in der Helligkeit verändert wird.

**C HINWEISE**

**10. Artenschutz**

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten:

- Zum Schutz von Brutvögeln sind Fällt- und Rodungsarbeiten ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. eines Jahrs bis zum 28./29.02 des Folgejahrs zulässig. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Gebüschen, Holzstapeln, Schnittguthaufen oder ähnlichen Strukturen in Bodennähe.

**11. Erdbebengefährdung**

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gem. den Technischen Baubestimmungen des Lands NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen bei Berücksichtigung der gültigen Regelwerke die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung beachtet werden.

Das Plangebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen: Stadt Leverkusen: 1/T.
Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gem. DIN4149:2005 und den entsprechenden Bedeutungsbeiwerten wird ausdrücklich hingewiesen.

**12. Kampfmittel**

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Für das Plangebiet liegt ein konkreter Hinweis auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von Boden eingreifenden Baumaßnahmen zu einer den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem entsprechenden Merkblatt des KBD zu entnehmen.

**13. Bodendenkmalschutz**

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amts für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**14. DIN-Normen**

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.

**15. Pflanzvorschlagslisten**

Pflanzvorschlagsliste 1 - Maßnahmenfläche P1

*Standortgerechte Sträucher:*

| | |
|---|---|
| - blutroter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| - Hasel | Corylus avellana |
| - zweigriffeliger Weißdorn | Crataegus laevigata |
| - eingriffeliger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| - Liguster | Ligustrum vulgare |
| - Schlehe/Schwarzdorn | Prunus spinosa |
| - Hunds-Rose | Rosa canina |
| - Sal-Weide | Salix caprea |
| - schwarzer Holunder | Sambucus nigra |

*Klein-bis mittelkronige Bäume*

| | |
|---|---|
| - Feld-Ahorn | Acer campestre |
| - Sand-Birke | Betula pendula |
| - Hainbuche | Carpinus betulus |
| - Vogel-Kirsche | Prunus avium |
| - Wild-Birne | Pyrus communis |
| - Vogelbeere | Sorbus aucuparia |
| - Schwarzerle | Alnus glutinosa |
| - Zitterpappel | Populus avium |
| - Blumen-Esche | Fraxinus ornus |
| - Baum-Hasel | Corylus colurna |
| - Gewöhnliche Esche | Fraxinus excelsior |
| - Wild Ahorn | Malus sylvestris |
| - Spitz-Ahorn | Acer platanoides „Columnare“ |
| - Ulme `New Horizon` | Ulmus `New Horizon` |

*Rank-und Kletterpflanzen*

| | |
|---|---|
| - Fünfblättrige Kletergurke | Akebia quinata |
| - Aristolochia tomentosa | Pfeifenblume |
| - Gewöhnliche Waldrebe | Clematis vitalba |
| - Efeu | Hedera helix |
| - Immergrünes Geißblatt | Lonicera henryi |
| - Winterjasmin | Jasminium nudiflorim |
| - Wilderwein | Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ |

Mindestpflanzqualität:
1,5 I Topf, ab 2 Triebe, 60-100 cm

Pflanzvorschlagsliste 1 - Maßnahmenfläche P2

*Heimische und standortgerechte Schnitthecken*

| | |
|---|---|
| - Rotbuche | Fagus sylvatica |
| - Hainbuche | Carpinus betulus |
| - eingriffeliger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| - Feldahorn | Acer campestre |
| - Liguster | Ligustrum vulgare |

## 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 Satzungsentwurf 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
.....

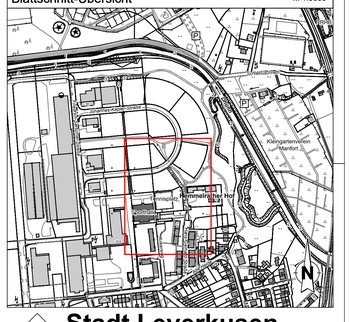
**Bekanntmachung und Inkrafttreten** (§ 10 Abs. 3 BauGB)

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 | | |
| Schachtdeckel | | |
| Böschung | | |
| Zaun | | |
| Einlauf | | |
| Höhe über NHN | z. B. | 51.97 |
| Vorhandene Flurstücksgrenze | | |

| | | |
|---|---|---|
| **Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §16 Abs.2 und §17 BauNVO) | | |
| Grundflächenzahl ( GRZ ) | z.B. | 0,4 |
| maximale Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull | z.B. | GH 58,5 |
| **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO) | | |
| 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) | | |
| Flächen für Gemeinbedarf | | |
| Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen | | |
| **Verkehrsflächen** (§9 Abs.1 Nr. 11 und Abs.6 BauGB) | | |
| Einfahrtbereich / Ausfahrtbereich | | |
| **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 | | |
| **Sonstige Planzeichen** | | |
| Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen ( §9 Abs. 1 Nr.4 und 22 ) | | |
| Stellplätze | | St |
| Fahradstellplätze | | FSt |
| Abfallsammelanlagen | | As |
| Kinderwagenabstellraum | | Ki |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ( § 9 Abs. 7 BauGB ) | | |
| Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes | | |
| **Nachrichtliche Übernahme** | | |
| Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen, nachrichtlich übernommen aus BP Nr. 115/I | | D |
| **Anforderung an die Gestaltung** | | |
| Flachdach | | FD |

## 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 / 100m)

- Die in m über NHN angegebenen Höhen beziehen sich auf das Deutsche Hauptnivellement 2016 (DHHN2016) im Höhenstatus (HST) 170.

Die Katastergrundlage entspricht für den | Geltungsbereich | Änderungsbereich |
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

# Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 39/I
„Manfort - IPL-Kita“

Blatt 2:
**Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen**

**Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus 2 Teilen:**
Blatt 1: Vorhaben- und Erschließungsplan
Blatt 2: Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen

Vorhabenträger:
Colonia Kids GmbH & Co. KG
Parkstraße 10
50968 Köln

Städtebauliche Planung in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung der Stadt Leverkusen durch Planungsbüro:
ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1
42781 Haan
Innovativ in Stadt + Raum

.....
Fachbereichsleitung 61

| Gezeichnet: Planungsbüro | Geprüft/Überarbeitet: FB 61 - 613 | 613 - Projektleitung: | 613 - Abteilungsleitung: |
|---|---|---|---|
| Zuletzt gespeichert am: 05.09.2023 | | | |

0 10 20 30 40 50 m

Maßstab 1:500 Stand: 05.09.2023 **BLATT 2/2**

© ISR, Dieser/PROJEKTE\261_Projekte\2109_BLP_Leverkusen_Johannes-Kepler-Straße\03 Planzeichnungen\01 BP_STE\2109_X03200\05_BP.dwg Plot - Datum: 05.09.2023